Comune di San Valentino Torio
(Provincia di Salerno)

PUC SAN VALENTINO TORIO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(LR 16/2004 - Reg. Regionale 5/2011)

VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA

NTA – Norme Tecniche di Attuazione	Marzo 2026

Sindaco	Ing. Michele Strianese
Assessore all'Urbanistica	Dott. Enzo Ferrante
Responsabile unico del procedimento	Arch. Onofrio Abronzo
Assistenza tecnica	Arch. Simona Forte
Progettista	Prof. Ing. Roberto Gerundo



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

SAN VALENTINO TORIO
PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

PROVINCIA DI SALERNO

IL SINDACO
Ing. Michele Strianese

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott. Enzo Ferrante

IL R.U.P.
Arch. Onofrio Abronzo

RESPONSABILE TECNICO
Arch. Simona Forte

IL PROGETTISTA
Prof. Ing. Roberto Gerundo

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

SAN VALENTINO TORIO
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 6
CAPITOLO I – GENERALITA' 6
Articolo 1 - Piano urbanistico comunale 6
Articolo 2 - Finalità delle norme 6
Articolo 3 - Efficacia 8
Articolo 4 - Misure di salvaguardia 8
Articolo 5 - Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) 9
Articolo 6 - Atti di programmazione degli interventi (Api) 9
Articolo 7 - Valutazione ambientale strategica (Vas) 10
Articolo 8 - Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti 10
Articolo 9 - Aggiornamento del piano 10
Articolo 10 - Gli strumenti di pianificazione settoriale 11
Articolo 11 - Trasformazione urbanistica ed edilizia 11
Articolo 12 - Abusivismo edilizio 11
Articolo 13 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata 11
Articolo 14 - Prevalenza delle norme di tutela 12
Articolo 15 - Prevenzione dei rischi 12
Articolo 16 - Promozione della sostenibilità ambientale degli insediamenti e qualità architettonica 14
Articolo 17 - Cautele in materia di ritrovamento di materiali archeologici 14
Articolo 18 - Trasparenza e partecipazione 15
Articolo 19 - Elaborati del piano urbanistico comunale 15
CAPITOLO II – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE 17
Articolo 20 - Generalità 17
Articolo 21 - Elementi edilizi e urbanistici di riferimento 17
Articolo 22 - Parametri edilizi e urbanistici 19
Articolo 23 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici 25
Articolo 24 - Criteri generali relativi agli usi del territorio 26
Articolo 25 - Destinazioni d'uso 27
Articolo 26 - Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi 28
Articolo 27 - Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche e ambientali 29
Articolo 28 - Reperimento della dotazione di standard urbanistici 29
Articolo 29 - Monetizzazione degli standard urbanistici 29

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

CAPITOLO III – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC 33
Articolo 30 - Modalità e strumenti di attuazione 33
Articolo 31- I Piani urbanistici attuativi (Pua) 33
Articolo 32 - Intervento edilizio diretto (Ied) 33
Articolo 33 - Intervento edilizio convenzionato (Iec) 34
Articolo 34 - Progetto urbanistico unitario (Puu) 34
Articolo 35 - Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti 34
TITOLO II – DISCIPLINA DEI SUOLI 36
CAPITOLO I – DISPOSIZIONI STRUTTURALI 36
Articolo 36 - Disposizioni strutturali 36
Articolo 37 - Articolazione del territorio in ambiti strutturali 36
Articolo 38 - La prevenzione del rischio idrogeologico 36
Articolo 39 - La prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico 37
Articolo 40 - La tutela delle risorse idriche 38
Articolo 41 - Tutela del patrimonio ecologico 39
Articolo 42 - Qualità paesaggistica 41
Articolo 43 - Vincoli, tutele e fasce di rispetto 41
Articolo 44 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto 42
Articolo 45 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 43
Articolo 46 - Vincolo archeologico 43
Articolo 47 - Beni culturali e paesaggistici 44
Articolo 48 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica - fascia di rispetto acque pubbliche, fiume Sarno ed altri corsi d'acqua pubblici 45
Articolo 49 - Infrastrutture della mobilità e ferrovie 45
Articolo 50 - Metanodotti 47
Articolo 51 - Elettrodotti 47
Articolo 52 - Cimitero 47
CAPITOLO II – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE 49
Articolo 53 - Comparti edificatori 49
Articolo 54 - Ambiti della perequazione urbanistica 49
Articolo 55 - Perequazione di prossimità 50
Articolo 56 - Ambiti territoriali 52

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Articolo 57 - Articolazione ed individuazione degli Ambiti, sotto Ambiti e zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68 52
Articolo 58 - Zona A: Centro Storico - disciplina generale 53
Articolo 59 - Zona A: Centro Storico - disciplina funzionale 57
Articolo 60 - Zona A: Centro Storico - disciplina delle aree libere 58
Articolo 61 - Piani di recupero 58
Articolo 62 - Approvazione dei Piani di recupero 59
Articolo 63 - Zona B1: Ambito Urbano consolidato saturo 60
Articolo 64 - Zona B2: Ambito Urbano con caratteristiche di discontinuità da riqualificare 61
Articolo 65 - Zona B3: Ambito Urbano residenziale di completamento-convenzionato 63
Articolo 66 - Zona B4: Ambito Urbano da riqualificare 64
Articolo 67 - Zona C1: Edilizia Residenziale Pubblica e Convenzionata – PEEP esistente 66
Articolo 68 - Zona C2: Edilizia Residenziale Pubblica e Convenzionata – PEEP di progetto – Edilizia Residenziale Sociale (ERS) 66
Articolo 69 - Ambiti di Trasformazione Urbana - Norme generali 67
Articolo 70 - Zone C3: Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale intensiva (ATURi) 69
Articolo 71 - Zone C4: Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale Estensivi (ATURe) 70
Articolo 72 - Zone C5: Ambiti di Trasformazione Urbana Mista (ATUM) 70
Articolo 72 bis - Semplificazione ed accelerazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione urbana 71
Articolo 73 - Ambito Produttivo 72
Articolo 74 - Zona D1: Aree industriali, artigianali, commerciali, direzionali e ~~turistico~~ ricettive esistenti e di integrazione 73
Articolo 75 - Zona D2: Impianti industriali, artigianali esistenti interne al tessuto urbano, da de localizzare 74
Articolo 76 - Zona D3: Piano degli Insediamenti Produttivi 75
Articolo 77 - Zona D4: Ambiti di Trasformazione Urbana per Servizi (ATUS) 75
Articolo 78 - Zona D5: Ambiti di Trasformazione Urbana per la Logistica (ATUL) 76
Articolo 79 - Zona D6: Ambiti di Trasformazione Urbana Turistico-Ricettiva (ATUTR) 77
Articolo 80 - Zona D7: Ambiti di attrezzatura Ricettiva di Ristorazione (ARR) 79
Articolo 81 - Vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche 79
Articolo 82 - Ambito agricolo - finalità e ambito di applicazione 79
Articolo 83 - Ambito agricolo - definizioni 80

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Articolo 84 - Zone agricole - disposizioni comuni 81
Articolo 85 - Edificabilità rurale....83
Articolo 86 - Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PSA....85
Articolo 87 - Abitazioni agricole di nuova costruzione previsti dal PSA....86
Articolo 88 - Attività Agrituristiche....87
Articolo 89 - Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli 87
Articolo 90 - Unità minima di intervento....88
Articolo 91 - Zone agricole - destinazioni d'uso....88
Articolo 92 - Zona E1: Aree agricole ordinarie - definizione....89
Articolo 93 - Zona E1: Aree agricole ordinarie - modalità di intervento 89
Articolo 94 - Zona E1: Aree agricole ordinarie - parametri urbanistici....90
Articolo 95 - Zona E2: Aree agricole di salvaguardia periurbane - definizione....91
Articolo 96 - Zona E2: Aree agricole di salvaguardia periurbane - modalità di intervento .92
Articolo 97 - Zona E2: Aree agricole di salvaguardia periurbane - parametri urbanistici ...93
Articolo 98 - Zona E3: Aree agricole di tutela paesaggistica e naturalistica - definizione..93
Articolo 99 - Zona E3: Aree agricole di tutela paesaggistica e naturalistica - modalità di intervento....94
Articolo 100 - Ambito attrezzature e servizi 95
Articolo 101 - Zona S1: Aree per l'istruzione 95
Articolo 102 - Zona S2: Attrezzature di interesse comune....96
Articolo 103 - Zona S2b: Attrezzature di interesse religiose L.R. 9/90....97
Articolo 104 - Zona S3: Verde pubblico e impianti sportivi 97
Articolo 105 - Zona S4: Parcheggi pubblici 98
Articolo 106 - Zona S5: Attrezzature di livello sovracomunale....99
Articolo 107 - Attrezzature di interesse generali/tecnologiche 99
Articolo 108 - Impianti di distribuzione carburanti e servizi connessi 100
Articolo 109 - Infrastrutture per la viabilità 100
TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI....102
CAPITOLO I – NORME FINALI E TRANSITORIE....102
Articolo 110 - Applicazione delle misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa. (Piano casa)....102
Articolo 111 - Disciplina della successione normativa 102

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Articolo 112 - Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone 102
Articolo 113 - Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera 103
Articolo 114 - Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi 103
Articolo 115 - Norme finali.....103

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Avvertenze

Nel testo, le previsioni normative in variante sono riportate in rosso, mentre il contenuto delle osservazioni accolte è riportato in blu.
L'ottemperanza alle prescrizioni della Provincia di Salerno Settore Ambiente e Urbanistica è riportata in verde.
L'ottemperanza alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio è riportata in viola.
L'ottemperanza alle prescrizioni dell'Autorità di Bacino Distretto dell'Appennino Meridionale è riportata in arancio.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – GENERALITA'

Articolo 1 - Piano urbanistico comunale

1. Il piano urbanistico comunale Puc è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

2. Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b) della L.R. 16/2004 e smi;
- stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.

3. Al Puc sono allegate le norme tecniche di attuazione (Nta), riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

Articolo 2 - Finalità delle norme

1. Le presenti norme tecniche di attuazione (Nta) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del piano urbanistico comunale (Puc) in conformità alla L.R. n. 16/2004 e smi e alle relative disposizioni di attuazione.

2. Il Puc, formato in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, persegue la finalità generale della conservazione dell'identità locale, con riferimento a risorse umane, luoghi, natura, storia, cultura, nonché della valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale nonché il sostegno ed il rilancio delle attività produttive.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

3. Il Puc, mediante le utilizzazioni e le trasformazioni fisiche, ammissibili o prescritte, contenute nelle presenti Nta, persegue i seguenti obiettivi generali:

- riqualificazione del tessuto insediativo;
- valorizzazione delle risorse ambientali e culturali;
- rilancio dell'economia locale;
- riqualificazione della mobilità;
- contenimento del consumo di suolo.

4. Le disposizioni del presente Puc sono rivolte alla tutela della integrità fisica e alla manutenzione del territorio da perseguire mediante il loro complessivo e integrale rispetto.

5. Per quanto non previsto, si applicano le disposizioni contenute nella normativa statale e regionale vigente.

6. In caso di contrasto tra gli elaborati del Piano, la normativa prevale sulla cartografia e la cartografia in scala maggiore prevale su quella in scala minore.

7. I perimetri e le localizzazioni contenuti negli elaborati di progetto del Puc, a meno di quelli riferiti alle tutele e ai vincoli, non hanno valore prescrittivo. Compete esclusivamente agli Atti di programmazione e agli strumenti di attuazione del Puc l'esatta delimitazione delle aree nelle quali esso si attua e l'attribuzione dei diritti edificatori, così come specificato nei successivi articoli.

8. Il Puc può essere modificato con le seguenti modalità, salva diversa modifica legislativa:

- approvazione di variante assunta ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004 e sue modifiche e integrazioni;
- stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla Legge Regionale n.16/2004;
- procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche oppure di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.

9. Le disposizioni del Puc possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure da strumenti di pianificazione territoriale, provinciali o regionali, con esse incompatibili.

10. L'adozione del Puc comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 10 della Legge Regionale della Campania n.16/2004.

11. In caso di incongruenza o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite a diverse scale di rappresentazione, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

12. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.

13. Il Puc, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, costituisce l'unico quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici e edilizi nel territorio comunale.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

14. Possono essere esercitati i poteri di deroga al Puc, consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali (in particolare quelle conseguenti il sisma del 1980) o cause di forza maggiore.

15. Qualora il Puc non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al Puc con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 7/9/2010 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".

Articolo 3 - Efficacia

1. Le disposizioni del presente Puc prevalgono, in caso di contrasto, su quelle di ogni vigente strumento urbanistico esecutivo, o altro atto di disciplina del territorio, salvo ove sia diversamente disposto da successivi articoli delle presenti Nta.

2. Le disposizioni del presente Puc, conformemente alle vigenti prescrizioni di legge, hanno validità a tempo indeterminato, salvo revisione almeno decennale, ovvero in conseguenza di norme nazionali o regionali ovvero di disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale regionali e provinciali.

3. Le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e alle utilizzazioni compatibili, di cui alle presenti Nta, sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito assentimento, a effettuare trasformazioni, fisiche e funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

4. Le disposizioni delle presenti Nta, relative ai limiti delle trasformazioni effettuabili in assenza degli strumenti urbanistici esecutivi, ove prescritti, sono vincolanti fino all'entrata in vigore di tali strumenti, per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito assentimento, a effettuare trasformazioni, fisiche e funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

Articolo 4 - Misure di salvaguardia

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

2. Le Misure di Salvaguardia, disciplinate dall'art. 10 della L.R. n. 16/2004 ("Norme sul Governo del Territorio") come modificato dalla L.R. n. 19/2009, e rese obbligatorie dall'art. 12, commi 3 e 4, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.

3. Le misure di salvaguardia di cui al punto 1 di questo articolo non trovano applicazione:

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- alle variazioni del permesso di costruire o alle scia, già rilasciate o efficaci al momento dell'adozione del Puc, che non modificano il volume degli edifici e non alterano la funzionalità della Rete ecologica;
- alle varianti degli strumenti urbanistici attuativi e alle loro convenzioni già approvati alla data di adozione del Puc;
- nell'ipotesi in cui le prescrizioni urbanistiche adottate non siano incompatibili con l'istanza di permesso di costruire presentata e prevedano anzi una disciplina più favorevole;
- rispetto a domande di proroga o voltura dei permessi di costruire, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 15 del DPR 380/01;
- a meno di espresse e puntuali prescrizioni contenute nelle presenti Nta, nel caso di interventi relativi a lavori su manufatti esistenti o a varianti in corso d'opera o comunque non essenziali.

4. Il Puc entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso e acquista efficacia a tempo indeterminato.

5. Le misure di salvaguardia si applicano anche alla segnalazione certificata di inizio attività "alternativa" al permesso di costruire, così come configurata dall'articolo 23, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.. Qualora l'intervento segnalato sia in contrasto con le previsioni del Puc adottato prima che siano trascorsi i trenta giorni dalla presentazione della Scia, è obbligatoria l'applicazione delle misure di salvaguardia (con la conseguente necessità di emettere un provvedimento che inibisca l'esecuzione dei lavori previsti dalla stessa Scia). Sono, invece, sottratte all'applicazione delle misure di salvaguardia le segnalazioni certificate di inizio attività "ordinarie" che non riguardano interventi che comportano aumento di volumi e superfici utili.

Articolo 5 - Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)

1. Le previsioni grafiche e normative del Puc sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec), redatto nel rispetto dell'art. 28 della L.R. n. 16/2004 e smi.

2. Il Ruec riguarda norme e criteri di natura generale e prestazionale relativi a qualsiasi tipo d'intervento, indipendentemente dalla sua localizzazione all'interno del territorio comunale e contiene le procedure per il suo espletamento e le regole a cui l'Amministrazione comunale (Ac) ed i cittadini devono attenersi per la sua attuazione, compreso quanto attiene al rilascio degli atti autorizzativi.

3. Si rinvia al Ruec per le definizioni necessarie all'applicazione delle presenti Nta, e per tutto quanto ivi non specificato o non incluso.

4. Le norme specifiche contenute nelle Nta, in caso di contrasto, si intendono comunque prevalenti sul Ruec.

Articolo 6 - Atti di programmazione degli interventi (Api)

1. Gli Atti di programmazione degli interventi (Api), di cui all'art. 25 della L.R. n. 16/2004, sono redatti in conformità alle previsioni del Puc e non possono modificarne i contenuti.

2. Gli Api definiscono gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione, riqualificazione e di nuova edificazione che il Comune intende realizzare, in relazione alla programmazione finanziaria e alla

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

verifica dell'operatività degli impegni dei privati, in conformità delle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti.

3. Gli Api hanno validità di 3 anni a far data dalla loro adozione; i relativi contenuti si coordinano con il bilancio pluriennale comunale e con le previsioni del programma triennale delle opere pubbliche e dell'elenco annuale delle opere pubbliche.

Articolo 7 - Valutazione ambientale strategica (Vas)

1. Il Puc si pone l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e individua nella Valutazione Ambientale Strategica (Vas) lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali, al fine di promuovere un assetto strategico coerente con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo e con i documenti di programmazione e pianificazione di area vasta, quali: il Ptr, il Ptcp, il Psai e la pianificazione di Settore.

2. Successivamente all'approvazione del Puc dovranno essere intraprese, ai sensi del successivo art. 8, le attività di monitoraggio ambientale degli impatti significativi sull'ambiente derivati dall'attuazione del Puc, secondo i seguenti criteri:

- il monitoraggio ambientale è attuato secondo quanto definito dell'apposita sezione del Rapporto Ambientale (Ra);
- i risultati delle attività di monitoraggio ambientale sono utili alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;
- alla individuazione di eventuali impatti negativi imprevisti o impatti di riqualificazione ambientale poco incisivi segue la elaborazione di misure correttive;
- le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate sono sottoposte a procedure di evidenza pubblica almeno a cadenza triennale, in concomitanza dell'aggiornamento degli Api, ovvero è data adeguata informazione attraverso i siti web, e attraverso conferenze pubbliche di divulgazione;
- le informazioni raccolte con il monitoraggio sono prese come riferimento in caso di eventuali modifiche generali al Puc ed indirizzano la formazione degli Api, dei Pua e l'eventuale adeguamento delle previsioni del Puc e del Ruec.

Articolo 8 - Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti

1. Il monitoraggio consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal Puc, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale, rispetto al raggiungimento degli obiettivi ed ai risultati prestazionali attesi da effettuare con cadenza almeno triennale in occasione della redazione degli Api successivi al primo.

2. Il monitoraggio, effettuato di intesa tra l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio Vas, avviene attraverso l'aggiornamento della cartografia di piano e delle informazioni statistiche ad essa associate relativamente allo stato di attuazione del Puc e delle trasformazioni del territorio e dell'ambiente.

Articolo 9 - Aggiornamento del piano

1. La Giunta Comunale, con cadenza non superiore al quinquennio e comunque entro sei mesi dalla data di insediamento del Consiglio Comunale, propone – con riferimento anche alla verifica dell'attuazione del Puc – gli eventuali aggiornamenti delle disposizioni di lungo termine che si rendessero necessarie alla modifica e/o all'aggiornamento delle disposizioni programmatiche.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Articolo 10 - Gli strumenti di pianificazione settoriale

1. Il Puc costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col Puc.

2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal Puc per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del Puc e le azioni settoriali.

Articolo 11 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. I soggetti attuatori di ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipano agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio dei necessari atti autorizzativi o all'espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente.

2. Fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, le sole previsioni del Puc non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o da parte dei soggetti obbligati alla loro esecuzione ovvero non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

3. Per quanto non espressamente normato, gli uffici competenti, in sede di rilascio dei permessi di costruire (PdC) o in applicazione delle procedure previste dalla legislazione vigente, avvalendosi degli organi consultivi preposti comunali provinciali e/regionali, interpretano e, previa deliberazione di ratifica della Giunta comunale (Gc), applicano le presenti Nta e le disposizioni contenute nel Ruec e negli Api.

Articolo 12 - Abusivismo edilizio

1.Qualsiasi lotto edificato sul territorio comunale che dovesse risultare illegittimamente trasformato e non beneficiario di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, essendo, di fatto, acquisibile al patrimonio comunale, nella misura stabilita dalla legislazione vigente, è destinabile ad attrezzature e servizi, con preferenza per parcheggio e per verde attrezzato, secondo quanto stabilito con delibera di Gc su proposta del responsabile del Servizio Urbanistica.

2. Le superfici di cui sopra sono da considerare aggiuntive rispetto alle superfici minime già previste per gli standard urbanistici.

3. Gli edifici e i relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

Articolo 13 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

1 Il presente Puc:

- recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptr, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, approvati con la Legge Regionale della Campania n.13 del 13 ottobre 2008;
- recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptcp, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 15 del 30 marzo 2012;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- recepisce, senza modifiche, la disciplina del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- recepisce le previsioni degli altri strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati e pertinenti al territorio comunale.

1bis. La trasformazione d'uso nelle zone interessate dalle perimetrazioni del vigente Piano Stralcio (PSAI) ex Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale è consentita nel rispetto delle limitazioni d'uso e/o prescrizioni previste dalle Norme di Attuazione in correlazione al livello di pericolosità e di rischio individuati in conformità agli indirizzi della pianificazione distrettuale.

2. Le eventuali varianti ovvero le modifiche ai piani di settore richiamati nel precedente punto 1 che saranno approvate dagli organi competenti secondo la disciplina di settore vigente produrranno effetto automatico di integrazione al presente Puc senza necessità di adeguamento normativo e cartografico.

3. In presenza di previsioni del Puc contrastanti con previsioni di Piani sovraordinati, prevalgono le disposizioni di questi ultimi fino a quando le stesse non saranno modificate secondo le procedure di legge vigenti.

Articolo 14 - Prevalenza delle norme di tutela

1. In ciascuna parte del territorio comunale si applicano le norme di zona nonché le eventuali limitazioni di tutela derivanti da vincoli di legge o in applicazione di Piani sovraordinati.

2. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela, in caso di contrasto con le previsioni di piano, prevalgono sulla disciplina urbanistico - edilizia del Puc relativa alle componenti eventualmente interessate da dette norme, determinando così limitazioni e condizionamenti alle ordinarie possibilità di uso e trasformazione del suolo stabilite dal Puc stesso.

Articolo 15 - Prevenzione dei rischi

1. Il Puc prevede, ai sensi dell'art. 15 della L. n. 225/1992 "Istituzione del Servizio Nazionale di Protezione Civile" e smi, l'aggiornamento del Piano di Emergenza Comunale (Pec) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 30.11.2015 prot. gen. n. 11460, al fine di definire le attività coordinate e le procedure da adottare per fronteggiare un evento calamitoso atteso e/o in atto nel territorio comunale allo scopo di garantire una risposta efficace ed efficiente mediante l'impiego delle risorse disponibili e necessarie ad organizzare i primi interventi, per prevenire, soccorrere e superare situazioni di emergenza e favorire il ritorno alle normali condizioni di vita.

2. Il Pec è stato redatto secondo criteri e modalità di cui alle indicazioni operative emanate dal Dipartimento della Protezione Civile, dalla L n. 225/92 e dalle Linee Guida 2013 per la redazione dei Piani di Emergenza emanate dalla Regione Campania – Assessorato alla Protezione Civile, nonché dalle prescrizioni del Ptcp.

3. Nell'ambito della redazione del Pec, essendo il territorio comunale di San Valentino Torio caratterizzato da una pluralità di rischi, è stato elaborato uno strumento operativo che ha proceduto alla caratterizzazione dei fenomeni partendo da un'analisi della pericolosità sul territorio, dall'illustrazione delle reti di monitoraggio e dalla strutturazione del modello di intervento e delle relative procedure, che rappresentano il riferimento per tutti i soggetti che compongono il Sistema locale di Protezione Civile.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

3bis. In coerenza con le norme del vigente PSAI ex Autorità di Bacino Regionale (AdB) Campania Centrale", 2015, si richiama l'art.27 "Principi per la prevenzione del rischio idrogeologico in materia di Protezione civile" delle NTA del suddetto PSAI.

4. Il Pec individua le azioni necessarie per promuovere la mitigazione della vulnerabilità urbana e la messa in sicurezza dei cittadini, gli elementi insediativi, funzionali ed infrastrutturali esistenti e di progetto cui è necessario garantire l'efficienza in caso di eventi e ne prevede l'incremento della funzionalità attraverso una serie di azioni ed interventi volti a ridurne la criticità e a migliorarne il comportamento complessivo in caso di crisi.

5. Per tutti gli edifici pubblici e/o privati di interesse pubblico, esistenti e/o di nuova edificazione, per il loro funzionamento è obbligatorio attivare procedure di emergenza in coerenza con il Pec comunale al fine di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

6. Per gli interventi di nuova edificazione previste nelle diverse zone del PUC e per gli interventi di ristrutturazione edilizia comprensiva di abbattimento è ricostruzione, relativi a tutti gli immobili esistenti, a seconda della profondità della falda, vigono le seguenti prescrizioni:

- Nelle aree individuate nella TAV. B 2.5 (studio geologico) con profondità della falda da metri 0 a metri 2.
    - Prima di qualsiasi intervento dovranno essere espletate indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla definizione puntuale della stratigrafia del sottosuolo e delle caratteristiche tecniche dei terreni al fine di verificare l'eventuale potenzialità di liquefazione spontanea e quindi saranno valutate le condizioni di stabilità derivanti dall'interazione terreno-struttura.
    - In queste aree per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia comprensiva di abbattimento è ricostruzione, non sono ammessi piani interrati.
- Nelle aree individuate nella TAV. B 2.5 (studio geologico) con profondità della falda da metri 2 a metri 4.
    - Prima di qualsiasi intervento dovranno essere espletate indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla definizione puntuale della stratigrafia del sottosuolo e delle caratteristiche tecniche dei terreni al fine di verificare l'eventuale potenzialità di liquefazione spontanea e quindi saranno valutate le condizioni di stabilità derivanti dall'interazione terreno-struttura.
    - In queste aree per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia comprensiva di abbattimento è ricostruzione, non sono ammessi piani interrati. I piani seminterrati non possono essere realizzati a profondità superiore ai 1,5 metri dal livello campagna.
- Nelle aree individuate nella TAV. B 2.5 (studio geologico) con profondità della falda da metri 4 a metri 6.
    - Prima di qualsiasi intervento dovranno essere espletate indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla definizione puntuale della stratigrafia del sottosuolo e delle caratteristiche tecniche dei terreni al fine di verificare l'eventuale potenzialità di liquefazione spontanea e quindi saranno valutate le condizioni di stabilità derivanti dall'interazione terreno-struttura.
    - In queste aree per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia comprensiva di abbattimento è ricostruzione, i piani interrati o seminterrati non possono essere realizzati a profondità superiore ai 3,5 metri dal livello campagna.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

7. Il Puc recepisce sull'intero territorio comunale la programmazione e la pianificazione territoriale di settore del Piano Stralcio vigente per l'Assetto idrogeologico (PSAI). Tutte le prescrizioni norme e direttive di tale piano sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

Articolo 16 - Promozione della sostenibilità ambientale degli insediamenti e qualità architettonica

1. Il Puc, al fine di promuovere la salvaguardia dell'integrità ambientale e il risparmio delle risorse naturali, persegue la sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti, favorendo l'applicazione di norme e criteri da porre in essere nella progettazione edilizia ed urbana, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale con l'obiettivo di elevare il livello qualitativo del patrimonio edilizio comunale, secondo i più recenti orientamenti fissati dalla Unione Europea sulla prestazione energetica nell'edilizia.

2. Il Puc persegue la sostenibilità ambientale degli insediamenti definendo i parametri e gli indirizzi da assumere nella progettazione urbanistica ed edilizia negli ambiti individuati, demandando al Ruec la definizione dei parametri e delle modalità costruttive da osservare nella progettazione.

3. In particolare, gli Api ed il Ruec definiscono, tra gli altri requisiti, lo standard minimo o le modalità di:
- collegamento con il sistema delle aree verdi e dei servizi esistenti e di progetto anche attraverso appositi percorsi pedonali o ciclabili;
- attrezzaggio ecologico-ambientale delle aree produttive industriali ed artigianali esistenti e nuove;
- mantenimento e ripristino della permeabilità dei suoli e messa a dimora di elementi vegetazionali;
- risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- massimo sfruttamento dell'apporto solare per soddisfare il fabbisogno energetico e luminoso;
- utilizzo di materiali naturali ed ecologici;
- adozione di sistemi di recupero dell'acqua piovana.

4. Il Puc, attraverso le misure di cui al precedente comma, opportunamente parametrizzate ed eventualmente incentivate mediante apposite premialità edilizie urbanistiche, favorisce l'adozione della certificazione energetica degli interventi edilizi applicando gli "*Indirizzi in materia energetico ambientale per la formazione del Ruec", di cui alla Dgrc n. 659/2007, e delle "Linee guida della Giunta Regionale per la valutazione della sostenibilità energetico ambientale degli edifici – Protocollo Itaca sintetico".*

5. Il Comune promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici e all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi di natura fiscale o altre forme di incentivazione previo apposito regolamento che disciplini sia per l'edificato esistente che per le nuove costruzioni le tipologie costruttive e i corrispondenti incentivi (Ici, oneri concessori; Tosap, ecc.).

Articolo 17 - Cautele in materia di ritrovamento di materiali archeologici

1. Negli elementi e complessi di interesse archeologico sono ammesse esclusivamente le misure e gli interventi di tutela e di valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione ed alla pubblica fruizione del bene, previsti da piani o progetti di iniziativa pubblica definiti dal Comune di intesa con la competente Soprintendenza.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

2. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma precedente, sono ammesse soltanto attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, ad opera, ove previsto ai sensi delle leggi vigenti, della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati, oppure, negli altri casi, degli Enti e degli istituti scientifici autorizzati dal Comune.

3. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici ogni scavo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica, la quale può subordinarlo alla esecuzione, a cura e a spese del promotore dello scavo, di prospezioni, o di saggi di scavo, secondo modalità concordate con la stessa Soprintendenza archeologica.

4. Le prospezioni e i saggi di scavo, nonché, in ogni caso, gli eventuali ritrovamenti di materiali archeologici, possono variare la delimitazione delle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici, nel senso di riconoscere ad esse, o a loro parti, un più elevato interesse archeologico, comportante la relativa riclassificazione quali elementi e complessi di interesse archeologico, e il loro assoggettamento alle disposizioni vigenti in materia.

5. Le variazioni di cui al comma precedente sono definite d'intesa con la competente Soprintendenza archeologica e sono approvate dal Cc, ma non configurano variante alle disposizioni del presente Puc.

Articolo 18 - Trasparenza e partecipazione

L'Amministrazione Comunale, nella fase di attuazione del Puc e nel rispetto dei principi generali di trasparenza e partecipazione democratica, predispone l'insieme degli strumenti ed attua le iniziative idonee ad assicurare l'informazione sulle previsioni urbanistiche concernenti il territorio e le loro modalità di attuazione, anche al fine di diffonderne la conoscenza degli atti di pianificazione e di attuazione del Puc.

Articolo 19 - Elaborati del piano urbanistico comunale

Il Puc si compone di norme grafiche e testuali raccolte in:

- Relazione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Elaborati grafici del Puc di seguito elencati:

1	**COMPONENTE STRUTTURALE**	
	Quadro Strategico e Progettuale	**scala**
RP.01	Relazione Generale di Piano	
RP.02	Quadro Strategico del territorio Comunale	1:5.000
RP.03	Carta della Trasformabilità del territorio Comunale	1:5.000
	Quadro Conoscitivo Territoriale e Vincoli	**scala**
CS.01	Inquadramento Territoriale	1:25.000
CS.02	PTR - L.R. n.13/2008 (stralcio)	1:25.000
CS.03	PTCP di Salerno - Strategia di scala provinciale per il sistema ambientale paesaggistico, insediativo e infrastrutturale	1:5.000
CS.04	Il Parco Regionale del Fiume Sarno	1:5.000
CS.05	AdB Regionale della Campania Centrale - Carta della Pericolosità Idraulica	1:5.000

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

CS.06	AdB Regionale della Campania Centrale - Carta della Vulnerabilità Idraulica	1:5.000
CS.07	AdB Regionale della Campania Centrale - Carta del Rischio Idraulico	1:5.000
CS.08	AdB Regionale della Campania Centrale - Carta dei Scenario di Rischio R3-R4	1:5.000
CS.09	Assetto pianificatorio di area vasta: San Valentino Torio e i Comuni limitrofi	1:5.000
CS.10	I piani di settore comunale: Piano di Protezione Civile	1:5.000
CS.11	Stralcio della pianificazione comunale previgente	1:5.000
CS.12	Stratificazione storica e processo di espansione degli insediamenti	1:5.000
CS.13	Analisi morfologica dei tessuti insediativi e delle aree di dispersioni edilizia	1:5.000
CS.14	L'uso attuale del suolo	
CS.15	Individuazione proprietà demaniali	1:5.000
CS.16	Mobilità e perimetrazione del centro abitato	1:5.000
CS.17	Sistema delle reti tecnologiche	1:5.000
CS.18	Ricognizione fisico-funzionale delle funzioni urbane	1:5.000
CS.19	Carta dei Vincoli	1:5.000
CS.20	Le unità di paesaggio comunale	1:5.000
2	**COMPONENTE OPERATIVA**	
	Disciplina Operativa (Zonizzazione e modalità di Attuazione)	**scala**
CO.01	La disciplina operativa del territorio comunale	1:5.000
CO.02	La disciplina operativa del territorio comunale: centro urbano	1:2.000
CO.03	La disciplina operativa del territorio comunale: fraz. Casatori	1:2.000
CO.04	Schede di Comparto - Disciplina Operativa	1:500
CO.05	NTA - Norme Tecniche di Attuazione	-
API.01	Atti di programmazione degli interventi	-
3	**RAPPORTO AMBIENTALE**	
	Valutazione Ambientale Strategica	**scala**
RA.01	Rapporto Ambientale (Progetto Definitivo)	
RA.02	Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale (art. 47, comma 4, L.R. 16/2004)	
RA.03	Rete ecologica comunale	1:5.000

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

CAPITOLO II – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Articolo 20 - Generalità

1. Le presenti Nta si avvalgono delle seguenti definizioni relative a:
a) elementi edilizi e urbanistici di riferimento (lotto, edificio, unità immobiliare, opere di urbanizzazione, standard urbanistici, dotazioni territoriali);
b) parametri e indicatori edilizi e urbanistici (superficie fondiaria, superficie territoriale, superficie utile lorda, superficie utile, superficie coperta, altezza dell'edificio, altezza di interpiano, altezza utile, volume dell'edificio, volume utile, distanza tra edifici, distanza degli edifici dai confini di proprietà, distanza minima degli edifici dal confine stradale, superficie per parcheggi pertinenziali, superficie permeabile);
c) rapporti e indici edilizi e urbanistici (rapporto di copertura fondiario, rapporto di utilizzabilità fondiaria, indice di fabbricabilità fondiaria, rapporto di permeabilità, indice di piantumazione arborea, rapporto di utilizzabilità territoriale, indice di fabbricabilità territoriale).

2. Le unità di misura utilizzate nelle definizioni di cui ai successivi articoli sono:
- metri (m) per le distanze e le altezze;
- metri quadrati (mq) per le superfici;
- metri cubi (mc) per i volumi.

Articolo 21 - Elementi edilizi e urbanistici di riferimento

Lotto:
- Porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (eventuale lotto minimo), giuridici (destinazione urbanistica) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dal Puc o dal Ruec che ne consentono un intervento di trasformazione, compresa l'edificabilità, se previsto dal Puc.
- Nel caso in cui il lotto contenga un edificio, è detto lotto edificato, altrimenti è definito libero.

Edificio:
- Costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile individuato o individuabile come autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale e architettonico.
- Il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
- La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
- Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
- L'edificio è definito anche unità edilizia o fabbricato.

Unità immobiliare:
- Porzione di fabbricato, fabbricato intero o insieme di fabbricati che, nello stato in cui si trova, ha una sua autonomia funzionale che è di per sé atta a produrre un reddito proprio indipendente.
- Minima entità edilizia, come censita in Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è catastalmente destinata.
- L'abitazione e l'alloggio sono definiti anche unità immobiliare abitativa (Uia).

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Sedime:

- Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza

Sagoma:

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

Carico urbanistico:

- Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico - edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Opere di urbanizzazione:

- Ai sensi dell'art. 16, comma 7, del Dpr 380/2001, sono opere di urbanizzazione primaria i seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
- Ai sensi dell'art. 16, comma 8, del Dpr 380/2001, sono opere di urbanizzazione secondaria i seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Standard urbanistici:

- Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.
- In senso più generale, come "standard urbanistico" s'intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev'essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l'altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di "standard urbanistico" si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all'incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private. Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui al DM 1444/68, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.
- Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

  - mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
  - mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
  - mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.2 della L.122/1989): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.
- Ai fini dell'osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.)(art. 3 Dm 2 aprile 1968, n. 1444).
- La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee alle articolazioni e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (art.4 Dm 1444/1968).

Dotazioni territoriali:

- Si definiscono dotazioni territoriali Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici, ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dagli strumenti urbanistici (standard urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - zona omogenea F). (art. 2 - art. 4 c. 5 DM 1444/1968)

Articolo 22 - Parametri edilizi e urbanistici

Comparto (Cm):

- È la porzione minima di territorio individuata dal Piano che deve essere pianificata unitariamente, ed all'interno della quale il complesso dei soggetti proprietari delle aree trasformabili hanno pari diritti ed obblighi relativamente alla trasformazione;
- Tale comparto è attuabile in più comparti di attuazione entro il disegno unitario, è formato dal complesso delle aree da assoggettare effettivamente a trasformazione, tra le quali possono essere comprese le strade, o atre attrezzature di interesse pubblico, secondo le indicazioni dei Progetti Guida.

Superficie fondiaria (Sf)

- È la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dal Puc.
- Ad essa si applica il rapporto di utilizzabilità fondiario (Ruf) o l'indice di fabbricabilità fondiario (Iff), o altro parametro, rapporto o indice stabilito dalle presenti Nta.

Superficie territoriale (St):

- È la superficie complessiva lorda, corrispondente a ciascuna Zto, perimetrata nella Tavola “Zonizzazione”, comprendente le Sf e le superfici per opere di urbanizzazione primarie e secondarie indicate, nella quale il Puc si attua mediante progetti urbanistici unitari (Puu) o piani urbanistici attuativi (Pua), salvo quanto diversamente disposto dalle presenti Nta.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- Ad essa si applica il rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut) o altro parametro, rapporto o indice stabilito dalle presenti Nta.

Superficie Compensativa (Scomp):

- È la quota di superficie oggetto di cessione consensuale e gratuita al Comune comprensiva della superficie a standard e di quella destinata a viabilità.

Superficie totale (Ste):

- Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'ufficio.

Superficie lorda (Slp):

- Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edifico escluse le superfici accessorie.

Superficie utile (Su)

- Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria (Sa)

- Superficie di pavimento degli spazi di un edificio avente carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:
  - i portici e le gallerie pedonali;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
  - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
  - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
  - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra una sola volta;
  - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
    - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia utile.

Superficie complessiva (SC)

- Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

Superficie calpestabile

- Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Superficie coperta (Sc)

- Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

- La superficie coperta (Sc) di un edificio è la proiezione sul piano orizzontale del suo ingombro planovolumetrico, escluse le sole sporgenze di balconi, pensiline, tettoie, gronde e simili, non computabili ai fini del calcolo della distanza, fino ad un massimo di 1,50 m di profondità.
- Quando le sporgenze di cui sopra sono computabili ai fini del calcolo della distanza, ovvero quando l'aggetto è maggiore di 1,50 m, allora tali sporgenze costituiscono superficie coperta esclusivamente per la parte eccedente.

Altezza dell'edificio (H)

- È la media delle altezze, misurate su ciascun fronte dell'edificio, come distanza tra la quota media di calpestio esterno finito nelle immediate vicinanze del fabbricato e l'estradosso del solaio di copertura, o della linea di gronda, nel caso di coperture a spioventi.
- L'altezza del fronte di un edificio è la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea di gronda, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.
- La massima altezza di un edificio (H) da osservare nell'applicazione delle presenti Nta è quella maggiore misurabile con i criteri di cui al presente articolo.
- Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di H viene ricavata dal rapporto tra volume utile (Vu) e superficie utile (Su).

Altezza di interpiano o lorda (hi):

- È la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura dell'ambiente cui si riferisce.
- Qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale dell'ambiente il rapporto fra volume utile (Vu) e superficie utile (Su) in esso racchiusa, incrementata dello spessore del solaio di copertura dell'ambiente.

Altezza utile (hu):

- È la distanza verticale misurata tra il pavimento del solaio inferiore e l'intonaco dell'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
- Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata, quale rapporto fra volume utile (Vu) e superficie utile (Su) in esso racchiusa.
- Nei locali con solaio avente strutture in legno, l'altezza utile interna si misura sotto trave fino ad un interasse inferiore di 180 cm.

Volume totale dell'edificio (Vt):

- È il prodotto della superficie lorda (Slp) per la relativa altezza di interpiano (hi).
- Comprende il volume del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal piano di campagna, sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati, dei volumi destinati a parcheggi pertinenziali, dei volumi tecnici, dei volumi interrati o seminterrati e dei sottotetti.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Volume utile (Vu):

- È il volume interno, al netto di murature perimetrali e solai di calpestio o copertura, calcolato come prodotto tra superficie utile (Su) e altezza utile (hu).

Volume tecnico:

- Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)

Piano fuori terra

- Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del territorio posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

- Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato

- Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

- Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

- Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero di piani

- È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (Slp)

Distanza:

- È la misura, sul piano orizzontale, del segmento congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della Sc dell'edificio considerato e sul perimetro della Sc di altro edificio ovvero sul perimetro della Sc dell'edificio considerato e sui confini del lotto in cui è ubicato l'edificio stesso.
- Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a 1,50 m; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.
- Le distanze dai confini di zona, pari a quelle dai confini del lotto, devono essere rispettate per tutte quelle aree di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio; non sono invece necessarie qualora le aree confinanti siano di uso privato e di proprietà dello stesso soggetto.
- La distanza fra le fronti di edifici diversi non può essere inferiore a 10,00 m.
- Fra le fronti di edifici diversi insistenti sullo stesso lotto e fra quelle di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella del fronte antistante più alto; tale distanza non può comunque essere inferiore a 10,00 m.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- La distanza di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti commi.
- Le misure delle minime distanze da considerare sono:
    - Dc = distanza dai confini
    - Df = distanza tra edifici.
- Le minime distanze dalle strade, esistenti e previste, si uniformano a quanto disposto dal DLgs 285/1992 e dal Dpr 495/1992 e loro modifiche e integrazioni.
- La disciplina delle distanze come sopra specificata e articolata non si applica rispetto ai seguenti manufatti:
    - cabine elettriche e manufatti tecnologici di servizio degli impianti a rete (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.);
    - manufatti completamente interrati e seminterrati con altezza inferiore a 2,00 m;
    - muri di cinta con altezza inferiore a 3,00 m;
    - manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie purché con altezza inferiore a 3,00 m;
    - alle piscine all'aperto;
    - alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.).

Distanza tra edifici (De):

- Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma dell'edificio preesistente, è prescritta una distanza minima di 10,00 m rispetto a pareti finestrate di edifici antistanti (la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata). Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, la distanza minima tra le suddette pareti finestrate è pari a quella preesistente.
- Nelle aree comprese in ambiti del territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica è prescritta una distanza minima tra edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 m.
- Nella zona A le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Distanza degli edifici dai confini di proprietà (Dc):

- Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma dell'edificio preesistente, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di 5,00 m; è ammessa l'edificazione ad una distanza inferiore, qualora esista accordo scritto tra i confinanti ai sensi del Codice civile e nel rispetto della distanza minima tra edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 m.
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, può essere mantenuta la preesistente distanza dal confine.
- È ammessa la costruzione di edifici sul confine, per tutte le zone del presente PUC:
    - quando esista un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio sia previsto a confine solo in corrispondenza dell'edificio esistente, in assenza di superfici finestrate sul confine;
    - quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in base ad un unico titolo abilitativo o in base ad un progetto unitario;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- qualora esista accordo scritto tra i confinanti ai sensi del Codice civile con l'obbligo del confinante di sfruttare la potenzialità edificatoria del proprio lotto in aderenza;
- quando si tratti di manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie, purché la parte fuori terra non superi l'altezza di 3,00 m e fatto salvo il rispetto della distanza tra costruzioni di 3,00 m stabilita dal Codice civile.

Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds):

- Fatto salvo quanto disposto dai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma preesistente, è prescritta una distanza minima degli edifici dal confine stradale:
  - di 5,00 m nelle aree comprese nel territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica;
  - di 10,00 m nelle aree comprese nel territorio extra urbano interessato da trasformazione urbanistica;
  - di 3,00 m nelle aree comprese nel territorio urbano consolidato fatta eccezione per gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione per i quali deve essere mantenuta la distanza esistente (cioè, quella intercorrente tra l'edificio preesistente e la strada) ovvero la distanza risultante dal rispetto di eventuali allineamenti prescritti dal Puc o da strumenti attuativi.
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, può essere mantenuta la preesistente distanza dalla strada salvo nei casi in cui sia prescritto dal Puc o da strumento attuativo un eventuale diverso allineamento stradale.
- L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o sul confine di uno spazio pubblico è sempre ammesso nel caso di edilizia a cortina, purché per uno sviluppo non irrilevante, in quanto finalizzato a mantenere la coerenza del contesto morfologico ed ambientale.
- Ove le disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento impongano distanze minime superiori a quelle sopra indicate queste ultime devono essere aumentate sino a raggiungere le distanze minime disposte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento.
- Per le strade classificate nel presente piano come "da riqualificare", si prescrive che qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia prevede l'arretramento dal ciglio stradale minimo di tre metri, con possibilità di deroga dalle distanze nel rispetto del Codice civile e del Decreto Interministeriale 1444/68. Al fine di incentivare l'arretramento e favorire la riqualificazione delle strade, per gli interventi di completa demolizione e ricostruzione che si arretrano per almeno 5 m, è consentito un ampliamento volumetrico entro il 10% della volumetria esistente.

Superfici per parcheggi pertinenziali (Spp):

- Per parcheggio pertinenziale si intende la superficie, coperta o scoperta, destinata ad autorimesse o posti auto per il ricovero delle autovetture e ai relativi spazi di manovra, e che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalla legge ad ogni unità immobiliare.
- La previsione di cui al precedente comma si applica anche alla ristrutturazione edilizia qualora preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio.
- I parcheggi pertinenziali non sono considerati nel computo dello standard urbanistico.
- Per le aree con destinazione a parcheggio pertinenziale prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere formulato apposito atto di asservimento registrato e trascritto.

Superficie permeabile (Sp)

- È la porzione inedificata della Sf di un lotto idonea a consentire l'assorbimento di acque meteoriche da parte del terreno. Per inedificata si intende libera da costruzioni sopra e sotto il

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

suolo. Si tratta di una superficie permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

- La superficie di cui sopra deve essere lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
- Ai fini del computo della Sp le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
- Il Ruec fissa, ove del caso, a seconda della tipologia di zona e dell'uso, il rapporto di permeabilità minimo o l'incidenza percentuale minima che deve essere attribuita alla Sp nei progetti di sistemazione della porzione scoperta delle Sf. Analogamente, il Ruec fissa la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile che, comunque, non deve risultare inferiore ad un albero ogni 100 mq.
- La Superficie permeabile Sp, che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, non dovrà essere inferiore al 30% della Superficie territoriale St o fondiaria Sf.

Articolo 23 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici

Sono rapporti e indici edilizi e urbanistici i seguenti: rapporto di copertura fondiario, rapporto di utilizzabilità fondiaria, indice di fabbricabilità fondiaria, rapporto di permeabilità, indice di piantumazione arborea, rapporto di utilizzabilità territoriale, indice di fabbricabilità territoriale.

Rapporto o indice di copertura fondiario (Rcf):
È il rapporto tra la superficie coperta (Sc) dell'edificio, ovvero la massima superficie coperta (Sc) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto di pertinenza e risulta pertanto espresso dalla seguente formula: Rcf = Sc/Sf.

Rapporto di utilizzabilità fondiaria (Ruf):
È il rapporto tra la superficie utile lorda (Slp) dell'edificio esistente e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile lorda (Slp) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile e risulta espresso dalla seguente formula: Ruf = Slp/Sf.

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff):
Quantità massima di volume edificabile (Vt) su una determinata superficie fondiaria (Sf), comprensiva dell'edificio esistente e risulta espresso dalla seguente formula: Iff = Vt/Sf.

Rapporto di permeabilità (Rp):
È il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) di un lotto, ovvero la minima superficie permeabile (Sp) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: Rp = Sp/Sf.

Indice di piantumazione arborea (Ialb):
È il numero minimo di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie territoriale o fondiaria.

Rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut):
È il rapporto tra la superficie utile lorda (Slp) degli edifici esistenti e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile lorda (Slp) realizzabile, e la superficie territoriale (St) della Zto cui il rapporto è applicato e risulta espresso dalla seguente formula: Rut = Sul/St.

Indice di fabbricabilità territoriale (Ift):

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Quantità massima di volume edificabile (Vt) su una determinata superficie territoriale (St), comprensiva dell'edificio esistente e risulta espresso dalla seguente formula: Iff = Vt/St.

Articolo 24 - Criteri generali relativi agli usi del territorio

1. Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, sono articolati in raggruppamenti di categorie funzionali specificate negli articoli che seguono.

2. Gli usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle predette attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.

3. La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari e la Sul relativa devono essere sempre obbligatoriamente indicate sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia nei piani urbanistici attuativi.

4. I parchi, le grandi e le medie superfici di vendita commerciali, ai sensi della L.R. 1/2014, sono ammessi solo nel caso in cui siano esplicitamente previste dalla disciplina di tessuto insediativo, nelle presenti Nta, e nello Strumento Comunale d'intervento per l'Apparato Distributivo (Siad).

5. Per gli usi non specificatamente previsti o non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti norme, il Comune procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo per quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

6. L'integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.

7. Le destinazioni d'uso ed i cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del Puc, nonché dai Pua, sempre compatibilmente con le previsioni di Puc.

8. La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti i tessuti insediativi del Puc, fermo restando il rispetto delle norme speciali che disciplinano le specifiche attività o la verifica di compatibilità con gli impianti esistenti.

9. Sono comunque vietate, nei tessuti residenziali, le attività produttive insalubri o moleste, salvo che non siano espressamente autorizzate a seguito di accertamento di conformità secondo quanto previsto dagli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie e dal Regolamento comunale d'igiene.

10. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del presente Puc.

11. La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando all'autocertificazione la

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.

Articolo 25 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso rappresentano le funzioni ammissibili in ciascuna Zona Territoriale Omogena Zto e sono specificamente definite nei successivi commi.

2. Si intendono come complementari e/o compatibili le attività connesse e/o a servizio all'uso principale attribuito alle diverse parti del territorio del Comune a condizione:

- che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
- che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
- che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto;
- che tali spazi non siano prevalenti rispetto a quelli dell'attività principale.

3. Negli atti del Puc sono stabilite le quantità di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da garantire in relazione al fabbisogno generato dalle suddette destinazioni d'uso. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da una categoria funzionale ad un'altra o all'interno di una medesima categoria comportano la necessità di verificare e di garantire un aumento del citato fabbisogno solo nel caso in cui tale aumento sia previsto per la nuova destinazione d'uso.

4. Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito nel Puc, negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla Segnalazione di inizio attività o al Piano Attuativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli sotto riportati nel presente articolo.

5. Gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio sono sempre compatibili con l'installazione di impianti a rete per servizi pubblici.

6. Le categorie funzionali riconosciute sono:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

7. Appartengono alla categoria funzionale residenziale (R) le seguenti destinazioni d'uso:
abitazioni singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani, attività ricettive a conduzione familiare bed & breakfast, non organizzate in forma imprenditoriale).

8. Al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o, comunque, non inquinanti e, in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

9. Appartengono alla categoria funzionale turistico ricettiva (TR) le seguenti destinazioni d'uso: strutture ricettive alberghiere, motel, strutture ricettive extra - alberghiere, strutture ricettive all'aria aperta.

10. Appartengono alla categoria funzionale produttiva e direzionale **(PD)** le seguenti destinazioni d'uso: artigianato produttivo, industria, direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); sportelli tributari, bancari e finanziari; artigianato di servizio e studi d'artista, servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness), centri di formazione, attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale non inquinanti, anche finalizzate alla produzione e fornitura di beni immateriali.

11. Appartengono alla categoria funzionale commerciale **(C)** le seguenti destinazioni d'uso:
pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) depositi commerciali e commercio all'ingrosso e magazzini.

12. Appartengono alla categoria funzionale rurale (A) le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni agricole, impianti produttivi agro-alimentari, agriturismo, agricampeggio, attività zootecniche, attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli qualora detta trasformazione interessi una quota non inferiore al 50% dei prodotti derivanti dalla propria azienda agricola.

Articolo 26 - Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi

1. La dotazione di parcheggi è richiesta per i seguenti interventi:
- nuova costruzione;
- sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
- cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi;
- ristrutturazione edilizia.

2. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89.

3. Ferma restando la quantità minima di cui al precedente comma, per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per unità immobiliare.

4. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.

5. Ove sia dimostrata l'obiettiva difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, i posteggi mancanti possono essere ricavati in aree debitamente servite per tale uso, anche esterne al lotto o all'edificio o all'esercizio e non contigue purché esse:
- non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'art. 9 comma 4 della legge n. 122/89;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- siano poste ad una distanza non superiore a 300 ml di percorso pedonale, vengano vincolate a tale funzione con apposito atto di asservimento fino a quando perduri la destinazione che ne ha determinato la dotazione minima.

6. Fermo l'obbligo di reperire la dotazione di parcheggi prescritta per la nuova costruzione, per le altre tipologie di interventi, e fermo restando quanto stabilito al precedente comma, è altresì ammessa la monetizzazione, totale o parziale, delle aree destinate alle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

7. Le dotazioni private di aree per parcheggio non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi (standard urbanistici).

Articolo 27 - Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche e ambientali

1. Nelle aree di trasformazione urbanistica devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio. Gli spazi di mitigazione paesaggistica possono essere ricavati sulla superficie drenante.

2. La dotazione di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica è richiesta per i seguenti interventi:

- nuova costruzione,
- sostituzione edilizia intesa come nuova costruzione previa demolizione con mantenimento della volumetria demolita.

3. Le dotazioni di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi.

Articolo 28 - Reperimento della dotazione di standard urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2, del DM n. 1444/1968, e ferme restando eventuali diverse disposizioni delle norme, si stabilisce quanto segue:

a) nelle zone A, come di seguito definite e normate, previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dalle precedenti norme, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico;
b) nelle zone B, come di seguito definite e normate, per le stesse ragioni di cui alla lett. a), previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore rispetto a quella stabilita dalle precedenti norme, ma fino ad una riduzione del 50%.

Articolo 29 - Monetizzazione degli standard urbanistici

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici.

2. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari.

3. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

4. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.

5. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del Puc, deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge (Dm 1444/68; allegati alla L.R. n.14/82, normativa specifica di settore).

6. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.

7. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
- qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
- per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.

8. La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

9. Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:

a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89) e quelli disciplinati dal DM 1444/68, derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);
b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Reg. Reg. n.5/2011).

10. Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

11. Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella zona “A”, ovvero nelle zone “B”, in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti inedificati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.

12. Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.

13. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nei comparti edificatori, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.

14. La monetizzazione degli standard è ammessa nelle zone omogenee esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona, l’opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi di altra specifica e funzionale partizione/sottozona.

15. In alternativa al pagamento dell’importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza, è facoltà dell’Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.

16. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell’importo dovuto è data facoltà all’Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l’Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

17. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.

18. L’ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C.

19. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell’Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell’Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

20. L’Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

21. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato con apposita Deliberazione del Consiglio comunale in funzione del valore di mercato dell'area e il costo di trasformazione della stessa secondo le destinazioni previste dal DM 1444/68. utilizzando, come principio base, i seguenti criteri

- per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) del comma 9:
    - mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);
    - mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo;
- qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuto essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.

22. Nel rispetto delle finalità di cui al punto 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

23. Qualora il Responsabile del Servizio competente non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree per standard urbanistici in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero laddove non risulti possibile all'avente titolo reperire aree libere nella Zto di intervento, è disposto che, in luogo del conferimento delle aree, sia ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici, consistente nella corresponsione al Comune di una somma calcolata secondo quanto stabilito dal Ruec.

24. Nei casi previsti dal precedente comma 23, l'attuazione di ciascun intervento fondiario comporta l'obbligo di procedere alla monetizzazione in funzione di una quantità di standard urbanistici previsti nella misura minima dal Puc.

25. I necessari standard urbanistici sono realizzati, prioritariamente, nelle limitrofe o funzionalmente collegate aree già previste nelle tavole di zonizzazione del Puc.

26. Al fine di snellire la procedura amministrativa, la monetizzazione degli standard urbanistici è ~~sempre~~ attuata pur senza la deliberazione da parte della Giunta comunale quando la superficie da cedere è inferiore a 150 mq, in quanto esigua da risultare di disutile e non pratica realizzazione.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

CAPITOLO III – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC

Articolo 30 - Modalità e strumenti di attuazione

1. Il Piano si attua mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata e mediante interventi edilizi diretti anche convenzionati. In conformità a quanto stabilito, il Comune può promuovere la formazione di Piani Recupero al fine di riqualificare il tessuto storico urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

2. Il ricorso a Piani Attuativi è obbligatorio ogni qualvolta gli stessi siano prescritti dalle presenti norme.

Articolo 31- I Piani urbanistici attuativi (Pua)

1. I piani urbanistici attuativi (Pua) sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dalle disposizioni programmatiche. A tale proposito, il Puc individua le aree da assoggettare a pianificazione attuativa, ove le aree interessate e gli obiettivi previsti per tali zone esigono approfondimenti di carattere urbanistico e morfologico.

2. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai Pua e alla definizione di accordi relativi alla cessione delle aree da parte del soggetto attuatore ed alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione. I Piani attuativi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree e relative opere di opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme.

3. In sede di elaborazione dei piani attuativi, la verifica delle perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano, qualora queste cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zona o fasce di rispetto obbligatorie) può portare i perimetri stessi a coincidere con i suddetti elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante al Puc.

4. Non costituiscono variante al Puc le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici.

5. Tutti i Piani Attuativi, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ad essi assegnata e dalle funzioni insediabili previste, devono essere comunque sempre obbligatoriamente assoggettati alla realizzazione di standard di tipo qualitativo anche quelli che riguardano lotti o volumetrie per le quali sono previsti: ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, demolizione con ricostruzione e/o la ristrutturazione urbanistica.

Articolo 32 - Intervento edilizio diretto (Ied)

1. Nelle aree dove non è prescritta l'attuazione attraverso l'esclusiva definizione di Piano Urbanistico Attuativo (Pua), possono essere realizzati attraverso intervento diretto, eventualmente supportato da convenzione attuativa:

- gli interventi dichiarati ammissibili per intervento diretto dal vigente Puc;
- l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti e gli interventi in zone soggette a Pua regolarmente approvati e convenzionati;
- gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di enti pubblici.

2. Detti interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina del Puc e del Ruec e sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla concreta previsione da parte del Comune sulla attuazione o completamento delle stesse nel successivo triennio. L'impegno del Comune potrà essere sostituito da specifica convenzione che obblighi il richiedente alla realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione mancanti contemporaneamente alla esecuzione delle opere oggetto del titolo abilitativo.

3. Gli interventi diretti di nuova edificazione sono consentiti, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, esclusivamente negli ambiti e secondo i parametri prescritti dalla presente norma, previo il rilascio dei titoli abilitativi previsti dalla norma vigente.

4. Gli interventi diretti sono comunque subordinati alla preventiva verifica di conformità alle prescrizioni del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino regionale della Campania centrale.

5. Gli interventi diretti realizzati in deroga al Puc, per effetto di leggi regionali e/o statali, sono soggetti alla realizzazione degli standard previsti dal Decreto Interministeriale 1444/68.

Articolo 33 - Intervento edilizio convenzionato (Iec)

1. L'intervento edilizio diretto convenzionato (Iec) si configura come un intervento diretto; tuttavia, esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice permesso di costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti a cederle gratuitamente alla Ac.

Articolo 34 - Progetto urbanistico unitario (Puu)

1. Progetto relativo all'intera superficie di una Zto per la quale si procede all'intervento previo rilascio di singolo permesso di costruire comprendente l'insieme delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area, con esclusione di progetti parziali relativi a singoli manufatti o interventi.

2. Il Puu, ai fini del rilascio del titolo abilitativo all'intervento, costituisce Iec.

Articolo 35 - Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti

1. Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, al fine di dare attuazione al Pua in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.

2. L'articolazione del Comparto in sub-comparti consiste nella suddivisione del comparto prefigurato dal Puc in parti distinte, oggetto ognuna di un Pua a cura di un soggetto attuatore.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

3. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del subcomparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.

4. È in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di Pua per gli altri sub - comparti rientranti nell'originario perimetro del comparto, al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. È comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei Pua per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.

5. I meccanismi di attuazione del sub-comparto sono gli stessi previsti per i comparti.

6. La suddivisione del comparto in sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di Pua ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero comparto di previsione.

7. La proposta preliminare dell'articolazione di un comparto in sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

TITOLO II – DISCIPLINA DEI SUOLI

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Articolo 36 - Disposizioni strutturali

1. I PUC, ai sensi dell'art. 3 della legge 16/2004, articolano il loro contenuto in disposizioni strutturali e programmatiche.
2. Le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, individuano:
   - in coerenza con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico - produttivo;
   - le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici;
   - le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;
   - l'eventuale motivata specificazione, alla scala più dettagliata, delle reti ecologiche, della loro integrazione delle buffer zones, delle aree agricole di pregio paesaggistico e produttivo, delle unità di paesaggio definite nella componente strutturale del PTCP;
   - i centri storici e gli elementi isolati del patrimonio storico da tutelare e valorizzare;
   - la classificazione del territorio secondo unità territoriali organiche elementari e la perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana, con l'indicazione delle funzioni caratterizzanti (produttive, residenziali, commerciali, direzionali/terziarie e miste); tale perimetrazione sarà fatta nel rispetto della limitazione del consumo di suolo agricolo, di rafforzamento della compattezza degli abitati, di limitazione alle forme di insediamento perturbano diffuso.

Articolo 37 - Articolazione del territorio in ambiti strutturali

1. Il territorio comunale, è suddiviso in ambiti territoriali come di seguito elencati:
   - Ambito urbano (comprende le zone territoriali omogenee di tipo A, B e C di cui al DM 1444/68)
   - Ambito produttivo (comprende le zone territoriali omogenee di tipo D di cui al DM 1444/68)
   - Ambito agricolo (comprende le zone territoriali omogenee di tipo E di cui al DM 1444/68)
   - Ambito attrezzature e servizi (comprende le zone a standard di cui al DM 144/68)
2. Ciascun ambito strutturale è stato successivamente declinato in sotto ambiti e zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68 per le quali le presenti Nta definiscono specifica normativa.

Articolo 38 - La prevenzione del rischio idrogeologico

1. Il Puc recepisce sull'intero territorio comunale la programmazione e la pianificazione territoriale di settore del Piano Stralcio vigente per l'Assetto idrogeologico (PSAI) e dei Piani di Gestione Distrettuali (PGA, PGRA) di cui alla pianificazione di bacino/di distretto della AdB DAM. Tutte le prescrizioni norme e direttive di tali piani sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Articolo 39 - La prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico

1. Il presente Puc recepisce sul territorio del Comune la disciplina di prevenzione del rischio sismico dettata dai seguenti provvedimenti:

- Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normativa tecnica per la costruzione in zona sismica";
- Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002 – Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Campania, con relativi allegati;
- Delibera di Giunta Regionale n. 248 del 24.01.2003 – Circolare esplicativa relativa alla strumentazione urbanistica;
- Delibera di Giunta Regionale prot. n. 1667/SP del 05.11.2003 – Circolare esplicativa - relativa alla disciplina sismica in vigore nella regione Campania;
- Delibera di Giunta Regionale n. 816 del 10.06.2004 – DGR. N 5447 del 07.11.2003 e DGR n. 248 del 24.01.2003: Ulteriore circolare esplicativa relativa alla strumentazione urbanistica. Approvazione testo (con Allegati);
- Delibera di Giunta Regionale n. 1701 del 28.10.06 che riporta le linee guida per la mitigazione del rischio sismico per le infrastrutture pubbliche e per il patrimonio edilizio e privato, contenute negli allegati A e B.

2. Per le aree sedi di strutture ricadenti in zone a rischio elevato, si dovrà prevedere o la delocalizzazione o la realizzazione di interventi di messa in sicurezza.

3. La localizzazione delle aree di espansione insediativa o delle infrastrutture non potrà essere individuata in:

- aree in cui gli effetti sismici possano generare: rotture superficiali e instabilizzazione dei pendii;
- aree ad elevato potenziale di liquefazione;
- aree caratterizzate da forti differenze orizzontali delle proprietà meccaniche dei terreni;
- aree precluse all'edificazione dalla vigente normativa sismica.

4. Il Piano Strutturale, nelle tavole che compongono lo studio geologico redatto dal geologo, effettua una suddivisione del territorio in Zone omogenee, correlando i dati di tipo geologico con quelli di tipo sismico.

5. Le norme contenute nel presente articolo si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio Comunale che comportino interferenze con il suolo ed il sottosuolo. Le Norme regolano, esclusivamente per gli aspetti geologici, gli interventi sul suolo e nel sottosuolo secondo quanto disposto dalla L.R. n.9/83, dalle N.T.C. di cui al D.M. 17.01.2018 e D.M. 11.03.1988. Tali interventi dovranno essere altresì valutati verificandone la fattibilità rispetto agli aggiornamenti del PSAI.

6. Il Committente, i Professionisti incaricati degli accertamenti geologici e geotecnici, il Progettista degli interventi sia sul suolo che nel sottosuolo e il direttore dei lavori, sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza alle presenti norme, come delle modalità esecutive indicate negli elaborati di progetto.

7. Nel caso in cui il progetto da sottoporre ad approvazione insista su terreni appartenenti a due zone con diversa suscettività d'uso, per gli adempimenti di tipo geologico dovranno essere adottate le prescrizioni più cautelative relative alla zona con maggiori problematiche geologiche.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

8. Gli interventi inerenti alla sistemazione idrogeologica e alla regimazione delle acque saranno realizzati nel rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni fornite dal PSAI della citata Autorità di Bacino. Laddove possibile, saranno privilegiati gli interventi di mitigazione del rischio con tecniche di ingegneria naturalistica.

Articolo 40 - La tutela delle risorse idriche

1. Ai fini della tutela delle risorse idriche il Puc incentiva:
- la promozione delle attività di risparmio idrico delle risorse pregiate disponibili mediante interventi di risanamento delle reti di distribuzione e controllo e riduzione delle perdite virtuali (erogazioni non contabilizzate);
- la promozione del riutilizzo delle acque reflue depurate al fine di ridurre e tutelare l'uso di risorse idriche profonde.

2. Il Puc, inoltre, persegue la tutela delle risorse idriche mediante:
- il potenziamento delle attività di controllo sui prelievi dai corpi idrici superficiali e da falda profonda per uso civile, irriguo o produttivo;
- il potenziamento delle attività di controllo e monitoraggio dei prelievi da corpi idrici superficiali assicurandone il deflusso minimo vitale ai fini ecologici e naturalistici;
- la promozione della diffusione di metodi e tecniche di risparmio idrico in ambito domestico, produttivo ed irriguo;
- il potenziamento della tutela delle acque fluviali mediante la realizzazione e l'adeguamento di impianti fognari e di trattamento delle acque reflue;
- utilizzo di sistemi di depurazione naturali (fitodepurazione) per comunità servite inferiori ai 2000 abitanti equivalenti, quali insediamenti in zona agricola;
- l'obbligo di adeguamento ed adeguata gestione dei dispositivi di scolmo delle acque di pioggia in eccesso delle reti di fognatura;
- l'incentivazione della predisposizione di sistemi di trattamento primario delle acque di pioggia in eccesso scolmate dalle reti di fognatura;
- il divieto assoluto della chiusura e/o tombatura dei canali e/o fossi interpoderali.

3. Tutti gli interventi edilizi che prevedono la realizzazione di una superficie impermeabile, nei limiti stabiliti dalle presenti norme, si ispirano al principio di invarianza idraulica, prevedendo idonee opere di laminazione delle portate di piena tale da avere immissione, in termini di portata di piena, non maggiori rispetto alla condizione agricola del lotto.

4. Il PUC, in riferimento al Piano di Gestione Acque (PGA) e al Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA) di competenza del distretto idrografico dell'Appennino Meridionale, in fase di attuazione:
- garantisce per le nuove aree pavimentate non destinate a sedime stradale, la massima permeabilità possibile del terreno per le acque meteoriche, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, mediante l'adozione di soluzioni idonee ad impedire la contaminazione delle falde;
- limita le interferenze ed impedisce la contaminazione della falda e garantisce la tutela dei pozzi, sorgenti e fonti di approvigionamento idrico potabile e non secondo le indicazioni del PGA e PGRA;
- privilegia l'impiego di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o sosta degli automezzi nel rispetto dei parametri imposti dal D.lvo 152/06 e smi;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- prevede per le aree destinate ad insediamenti produttivi l'impiego di reti duali per l'approvigionamento idrico potabile e di processo, nonché l'impiego esclusivo di reti fognarie separate ed il trattamento dei reflui dei singoli insediamenti laddove non assimilabili a reflui civili.

5. Mantenere in piena efficienza le sezioni idrauliche del reticolo idrografico al fine di prevenire fenomeni alluvionali e assicurare la salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e compatibilità dei deflussi nei ricettori finali derivanti da nuove impermeabilizzazioni.

6. Nell'ambito dei processi di rigenerazione urbana e territoriale si tiene conto delle specifiche misure/azioni dei Piani di Gestione distrettuale (PGA e PGRA), in particolare, "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni" (PGRA) per la "UoM: ITR154 - Samo" (cfr. Allegato id - Schedario delle misure - PGRA) e "Programma di Misure" del Piano Gestione Acque (PGA) AdB DAM.

7. A fronte dei processi di rigenerazione urbana si rimanda ad azioni/misure integrate, interrelazioni tra processi di rigenerazione/recupero urbano, territoriale e assetto idrogeologico/tutela del suolo e delle risorse idriche (cfr, Piano di Gestione Rischio Alluvioni " (PGRA) DAM per la UoM di appartenenza del comune di San Valentino Torio (UoM Regionale Sarno) e "Piano di Gestione Acque" (PGA) AdB DAM.):

- la sostenibilità della risorsa idrica (azioni per la tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee, tutela quali-quantitativa, corretta gestione delle risorse idriche);
- la sostenibilità della risorsa suolo nel quadro della rigenerazione ambientale - azioni per la tutela, difesa, uso corretto della risorsa suolo al fine di evitare il suo depauperamento e/o compromissione in termini di resilienza e sostenibilità - indagini, analisi della risorsa suolo al fine di mitigare le criticità, alterazioni, inquinamenti per un corretto uso della risorsa improntato alla sostenibilità; valutazioni/considerazioni sull 'uso/consumo di suolo - preservare quantità e qualità del suolo agricolo e naturale (cfr. Piano Gestione Acque- PGA AdB DAM);
- "permeabilità" e "consumo di suolo" nell'ambito degli interventi di rigenerazione (azioni inerenti all 'incremento della permeabilità, riduzione impermeabilizzazione dei suoli attraverso idonei rapporti di permeabilità).(cfr. Piano Gestione Acque- PGA AdB DAM).-- livelli di permeabilità da garantire anche in relazione ai previsti insediamenti, attività produttive.

8. Verificare con il gestore del Sistema Idrico Integrato (S.I.I.) la sostenibilità del PUC in relazione all'efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivante dalle trasformazioni e dalla nuova zonizzazione, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia.

Articolo 41 - Tutela del patrimonio ecologico

1. Il Puc:

- fornisce indirizzi e prescrizioni per salvaguardare il patrimonio ecologico, l'integrità fisica, morfologica e naturalistica, nonché l'identità culturale e le connotazioni paesaggistico-ambientali, del territorio comunale;
- promuove la tutela, la gestione e la fruizione sostenibile del patrimonio ecologico, naturalistico e paesaggistico-ambientale in uno ai connessi valori scientifici, culturali e turistici;
- promuove la riqualificazione naturalistica, paesaggistica ed ambientale dei siti compromessi e di quelli che presentano caratteri di degrado;

2. Le partizioni territoriali indicate nelle Linee Guida per il Paesaggio del Piano Territoriale Regionale costituiscono nel presente Puc macroaree all'interno delle quali le diverse componenti territoriali sono

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

distintamente disciplinate, mentre le corrispondenti norme del Puc garantiscono unitariamente la salvaguardia dell'integrità fisica e della connotazione paesaggistica ed ambientale di tali vasti ambiti.

3. Nelle aree classificate dal Puc come ambito della tutela paesaggistica e naturalistica, gli interventi si dovranno attenere alle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di infrastrutture viarie, di nuovi supporti per antenne di trasmissione radiotelevisiva, e di reti ed impianti tecnologici di interesse sovracomunale verrà ammessa solo nei siti e nei limiti previsti dagli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale; relativamente alle reti elettriche dovrà essere documentata l'impossibilità tecnica o economica di interramento delle stesse;
- la realizzazione di nuovi elettrodotti su tralicci verrà ammessa solo dimostrando che essi non siano diversamente localizzabili;

4. L'ambito della tutela e valorizzazione comprende aree solo in parte o marginalmente interessate da utilizzazioni antropiche, nonché aree degradate o compromesse da attività antropiche pregresse per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi, finalizzati al restauro del paesaggio e all'incremento del livello di biodiversità.

5. Per i corsi d'acqua il Puc prescrive:

- la salvaguardia quali - quantitativa delle risorse idriche negli alvei naturali, con contenimento degli impatti da inquinamento e degli utilizzi impropri;
- il rispetto o il ripristino degli equilibri idrogeologici, coerentemente con le indicazioni del piano dell'Autorità di Bacino;
- la rinaturalizzazione ed il recupero di fruibilità delle sponde con incremento della accessibilità ciclopedonale attraverso percorsi pubblici e la salvaguardia assoluta dei percorsi pubblici preesistenti;
- per le fasce fluviali vegetate, la continuità di alberature lungo la sponda, da completare e/o reintegrare.

Nelle fasce di rispetto sono consentiti:

- la realizzazione sugli edifici esistenti e legittimati, di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di parchi pubblici;
- la coltivazione agricola o la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione del livello di biodiversità;
- l'impianto di alberature lungo le sponde con essenze arboree ed arbustive igrofile e di tipo autoctono o comunque naturalizzate.
- Al di fuori delle zone con inedificabilità assoluta sono consenti impianti sportivi all'aperto con volumetrie pertinenziale massime nella misura del 0,05 mc/mq della superficie fondiaria del lotto

6. Qualsiasi intervento edilizio, di ristrutturazione, realizzazione di impianti, riqualificazione, bonifica, messa in sicurezza e/o sistemazione idrogeologica, realizzazione di percorsi e/o itinerari ciclo pedonali, che si realizzino in area Parco Regionale del bacino idrografico del fiume Sarno dovranno rispettare quanto previsto dalle vigenti Norme di salvaguardia ed essere preventivamente concordati con l'Ente Parco al fine del conseguimento del preventivo nulla osta;

7. Il risanamento ambientale, paesaggistico per il conseguimento dell'assetto idrogeologico e la sistemazione idraulica attraverso una serie di interventi in Zona A "Area di Tutela Integrale", considerato che in tale zona l'ambiente naturale è tutelato nella sua integrità ecologica ed ambientale, potranno

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

essere realizzati solo previo rilascio del preventivo nulla osta da parte dell'Ente Parco nonché dei pareri previsti da specifiche norma.

Articolo 42 - Qualità paesaggistica

1. Il Puc, ai sensi dell'articolo 3, lettera d), della Legge Regionale della Campania n.13/2008, è attuativo della Convenzione europea del paesaggio e finalizzato alla valorizzazione paesaggistica del territorio comunale e concorre alla definizione del piano di cui all'art. 3, lettera c) della suddetta legge.

2. Il Puc, redatto in coerenza con il Ptcp e il Ptr e, in riferimento alla Carta dei paesaggi della Campania e alle Linee guida per il paesaggio in Campania, assume come strategia prioritaria il miglioramento e la valorizzazione della qualità paesaggistica, che costituisce riferimento per tutti gli altri indirizzi strategici del piano, generali e di settore; a tali fini indica le seguenti scelte strategiche:

- la tutela, la valorizzazione e la gestione del paesaggio finalizzate alla salvaguardia dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio ed alla riqualificazione dei contesti degradati;
- la definizione di linee di sviluppo che riducano al minimo il consumo del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, combinate con misure dirette ad incentivare il valore potenziale delle aree agricole come segmenti della rete ecologica e componenti strutturali del paesaggio;
- la programmazione di interventi di incentivazione e di riqualificazione ambientale con specifiche misure individuate dal piano;
- il potenziamento della rete ecologica per il mantenimento diffuso della biodiversità, mediante valorizzazione delle infrastrutture ambientali e dei corridoi ecologici soprattutto nei contesti di maggiore compromissione, recuperando le matrici storiche del paesaggio rurale per potenziare l'interconnessione dell'intero patrimonio naturalistico ed ambientale;
- la valorizzazione dei sistemi dei beni culturali, ed in particolare dei beni archeologici;
- la valorizzazione paesaggistica attraverso, la tutela dei valori paesaggistici presenti, la riqualificazione dei contesti degradati anche attraverso la creazione di nuovi valori paesaggistici e il miglioramento della qualità dei paesaggi urbani.

3. Il Puc attua una strategia di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano secondo gli indirizzi della Commissione Europea (COM (2005)718):

- promuovendo un sistema di trasporto sostenibile attraverso il privilegio del mezzo pubblico e della mobilità ciclopedonale;
- favorendo l'edilizia sostenibile realizzata con materiali naturali capaci di creare ambienti vivibili sani, prodotti con basso consumo di energia e capaci di assicurare il risparmio di energia;
- promuovendo le energie alternative anche in funzione della lotta ai cambiamenti climatici;
- assicurando, la biodiversità urbana con la presenza di aree naturali o rinaturalizzate all'interno dei tessuti urbani e con la connessione della rete ecologica comunale ai corridoi ecologici regionali e provinciali;
- assicurando la protezione dei suoli attraverso il contenimento delle impermeabilizzazioni.

Articolo 43 - Vincoli, tutele e fasce di rispetto

1. Di seguito sono riportate le norme relative ai vincoli ed alle tutele gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti. Tali vincoli sono riportati negli elaborati cartografici del quadro conoscitivo.

2. Per l'esatta definizione delle perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo ex lege si rimanda alla verifica dello specifico riferimento legislativo o agli Enti preposti alla tutela del vincolo stesso. La

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente (Sue o Suap) al controllo preventivo o successivo dell'intervento.

3. Per gli eventuali vincoli e tutele vigenti che non risultassero indicati negli elaborati, tali vincoli e tutele sono comunque vigenti e prescrittivi in base a come specificato nella norma scritta, contenuta nella legislazione vigente.

4. Sugli immobili vincolati non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che li disciplinano; restano inoltre fermi i limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità previsti dalle presenti norme.

5. Nei seguenti articoli vengono indicate le norme regolanti le trasformazioni nelle aree sottoposte a vincoli.

Articolo 44 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto sono aree nell'ambito delle quali operano divieti o limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità ulteriori rispetto a quelli previsti dalle norme della zona in cui ricadono, volti ad evitare che tali interventi possano arrecare pregiudizio all'oggetto di vincolo o tutela che le origina e che l'ordinamento giuridico intende salvaguardare o volti ad evitare che i medesimi interventi possano a loro volta essere pregiudicati dall'esercizio degli oggetti che originano il rispetto, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale.

2. La rappresentazione delle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore è ricognitiva; quella di competenza comunale, è costitutiva.

3. La effettiva estensione legale delle fasce di rispetto, dei divieti e dei limiti alla trasformabilità degli immobili ricadenti in dette fasce dovranno essere accertati dal progettista in sede di progettazione attuativa o di intervento diretto secondo la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e verificati dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo del titolo abilitativo.

4. Nell'ambito delle fasce di rispetto non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che le disciplinano; restano inoltre fermi i limiti di edificabilità e trasformabilità previsti dalle norme di zona.

5. Fatti salvi i divieti o le limitazioni alla trasformabilità più restrittive previsti da fonti normative statali, regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore, o dalle norme di zona in cui l'intervento ricade non derogate dal presente comma, sulle costruzioni legittimamente esistenti ubicate nelle fasce di rispetto, non oggetto di altre norme di tutela, sono consentiti:

- gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente esistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari;
- la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne purché ciò non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area limotrofa adiacente ed esterna alla fascia di rispetto delle costruzioni legittimamente preesistenti con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari, sempre che ciò non comporti, in tutto o in parte, l'avanzamento dell'edificio verso altri fronti di rispetto.

6. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi nelle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore, salvo che non siano di carattere meramente conservativo dell'esistente o esplicitamente ammessi dalle norme, sono subordinati al preventivo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo. Tra gli interventi consentiti nelle aree assoggettate a tale vincolo, previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo rientrano:

- recinzioni;
- stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburanti;
- rampe di accesso e sistemazione a verde o a parcheggi del tipo alberato;
- depositi e/o esposizioni merci (all'esterno del territorio urbanizzato) a cielo aperto purché adiacenti a zone produttive. Tali depositi possono, pero, essere autorizzati alle seguenti condizioni:
  - la merce depositata deve essere tenuta ad una distanza dal limite della fascia non inferiore all'altezza della merce depositata;
  - le aree adibite a deposito devono essere schermate, verso tutti i lati da cui si ha una visuale da spazi pubblici, con idonea vegetazione.

Articolo 45 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

1. I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134. La Tavola CS.19 – Carta dei vincoli evidenzia a titolo ricognitivo le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate per legge ai sensi dell'art. 142.

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ovvero:

A) Alla conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;
B) Alla riqualificazione delle aree compromesse o degradate;
C) Alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche degli altri ambiti territoriali, assicurando, al contempo, il minor consumo del territorio;
D) Alla individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati, con particolare attenzione alla salvaguardia dei paesaggi rurali e dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO.

Articolo 46 - Vincolo archeologico

1. Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

A) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio giusta comunicazione MIBACT – SABAP – SA UFFPROT 0006265 15.03.2018;
B) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con probabilità di ritrovamenti archeologici (rif. Verbale Comune Soprintendenza prot. 1590 del 17.11.1994);

2. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto A) del comma 1, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

3. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto B) del comma 1, sono subordinati al a notifica della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

4. Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punto B) del comma 1 non sono subordinati agli adempimenti previsti dal precedente comma 3, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.

5. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, e obbligatoria, nei casi in cui le opere da eseguirsi comportano l'esecuzione di scavi che superino la profondità di 50 cm, l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

6. Tutte le richieste di titoli abilitativi di iniziativa privata e di realizzazione di opere pubbliche che comportino interventi nel sottosuolo (comprese le reti fognarie, telefoniche, elettroniche, ecc.), sia nelle aree di cui al punto A) del comma 1 che nelle aree di cui al punto B) del comma 1 (intero territorio comunale) devono essere corredati dal nulla-osta della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Salerno e Avellino ex D.Lgs. 42/2004 e la stessa Soprintendenza potrà richiedere eventuali indagini preliminari al rilascio nel nulla-osta.

Articolo 47 - Beni culturali e paesaggistici

1. Negli elaborati del Piano sono graficamente individuati:
- i beni culturali individuati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004;
- i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142, lettera c) del Dlgs n. 42/2004 (corsi d'acqua).

Su tali immobili vige la disciplina di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, oltre a quelle specifiche di cui ai successivi articoli.

2. I vincoli decretati di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 sono riportati nell'Atlante delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico, approvato con Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 620 del 22.11.2022 (BURC n. 104 del 12.12.2022).

3. I vincoli tipologici di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 sono riportati nel Decreto Dirigenziale n. 1002 del 28.12.2023 – Regione Campania, e la ricognizione del Piano Paesaggistico approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 746 del 22 Ottobre 2025.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Articolo 48 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica - fascia di rispetto acque pubbliche, fiume Sarno ed altri corsi d'acqua pubblici

1. Il Puc, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale, rileva a fini ricognitivi le seguenti fonti di vincolo idrogeologico e idraulico e le relative fasce di rispetto:
a) Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese (R.D. 25 - 7 - 1904 n. 523 – Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie);
b) Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici (DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152);
c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (DECRETO LEGISLATIVO 22.1.2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio – art. 142);

2. Il vincolo, di cui al comma 1. lett. a), è posto al fine di tutelare le acque pubbliche e controllare i relativi lavori. Esso comporta l'inedificabilità assoluta e i divieti indicati dai seguenti articoli del T.U. 523/1904:

- art. 96 – lavori vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro sponde, alvei;
- art. 97 – indica i lavori che si possono eseguire con speciale permesso del Genio Civile;
- art. 98 – indica i lavori che si possono eseguire con articolare permesso del Ministero LL.PP.

3. Il vincolo, di cui al comma 1 lett. c) impone che i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna sono considerati "ope legis" di interesse paesaggistico e come tali assoggettati alle disposizioni della parte terza titolo I° del D.leg.vo 42/2004, n. 42. Tale disposizione non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Articolo 49 - Infrastrutture della mobilità e ferrovie

1. Nelle fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente le opere conformi alle norme speciali che le disciplinano e nel rispetto delle disposizioni in materia di igiene, sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La compatibilità e attestata da professionista abilitato nella documentazione progettuale.

2. Si applicano inoltre le limitazioni alla trasformabilità previste, a seconda della fattispecie che ricorre, dalle seguenti norme speciali:

- Il Codice della Strada e Regolamento di esecuzione;
- Il Decreto interministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri - abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967;
- Il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- Il Capo IV – Lavori relativi a infrastrutture strategiche ed insediamenti produttivi del D. L.gvo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;

3. Il Puc rileva, a fini ricognitivi, tutti gli assi destinati alla circolazione stradale del territorio comunale presenti e previsti, ordinandoli secondo la classificazione dell'art. 51 delle Nta del Ptcp, ovvero:

- rete primaria, che comprende le autostrade, le strade extraurbane principali e le strade urbane di scorrimento;
- rete secondaria, che comprende le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere;
- rete locale, che comprende le strade locali extraurbane ed urbane.

4. Sono, altresì, individuate le fasce di rispetto poste a tutela delle stesse, distinte secondo se ricadono all'interno o all'esterno del centro abitato, e le aree necessarie alla viabilità di previsione. Le aree necessarie alla realizzazione della viabilità in previsione sono destinate ad essere acquisite.

5. La destinazione di un'area deputata alla realizzazione di nuovi assi stradali comporta il vincolo di assoluta inedificabilità.

6. La destinazione di aree deputate a fasce di rispetto comporta l'assoluta inedificabilità, anche se le stesse non sono assoggettate a vincoli acquisitivi. Le fasce di rispetto, tuttavia possono essere utilizzate dall'Ente competente alla realizzazione dell'asse stradale, nel caso di assi in previsione, per migliorare la realizzazione dell'asse. Nelle fasce di rispetto di infrastrutture esistenti possono essere realizzate da parte della pubblica Amministrazione competente nuove sedi stradali, allargamenti, marciapiedi, piste ciclabili aree di parcheggio e sosta.

7. Fabbricati ed insediamenti eventualmente ricadenti in fasce di rispetto possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero ed interventi atti a superare le barriere architettoniche. Non sono consentiti ampliamenti o cambi di destinazione d'uso che comportino maggiore carico urbanistico ed accessi in contrasto con la sicurezza della circolazione stradale cui la fascia di rispetto è posta a tutela. In quest'ultimo caso il progetto andrà preventivamente sottoposto all'assenso dell'ente proprietario dell'infrastruttura stradale. Nel caso si tratti di strade di competenza comunale il progetto dovrà essere sottoposto alla Giunta Comunale che dovrà approvarlo.

8. Nelle fasce di rispetto stradale sono comunque consentiti gli interventi di cui ai commi 5 e 6. dell'art. 44 "Disposizioni generali sulle fasce di rispetto".

9. Il Puc rileva, a fini ricognitivi, il tracciato delle linee ferroviarie. È, altresì, individuata la fascia di rispetto poste a tutela della stessa per una profondità pari a m 30,00 dall'asse di giacitura delle rotaie, così come disposto dalla norma riportata al comma 2 lett. c) del presente articolo.

10. Per gli interventi all'interno delle fasce di rispetto ferroviario il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore della linea ferroviaria, secondo le disposizioni vigenti in materia (Dpr 11 luglio 1980, n. 753). Fabbricati ed insediamenti eventualmente ricadenti in fasce di rispetto ferroviario possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero ed interventi atti a superare le barriere architettoniche. Gli ampliamenti, consentiti dalle norme di zona, sono ammessi, purché non riducano la distanza dall'asse ferroviario. I cambi di destinazione d'uso possono essere consentiti solo qualora non comportino un carico urbanistico in contrasto con la sicurezza della circolazione ferroviaria cui la fascia di rispetto è posta a tutela. Vigono, inoltre tutti i divieti posti ai sensi degli artt. 52, 53, 55 e 56 del Dpr 753/1980. Tutti gli

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

interventi da eseguirsi all'interno delle fasce di rispetto ferroviario, anche quelli su manufatti esistenti, sono comunque sottoposti a NULLA OSTA da parte delle Ferrovie, ai sensi dell'art. 60 del citato decreto 753/80.

11. Nelle fasce di rispetto ferroviario sono consentiti tutti gli interventi che si rendono utili al mantenimento, razionalizzazione, potenziamento e realizzazione di linee ferroviarie e strutture tecnologiche atte a garantire maggiore sicurezza del traffico ferroviario:

Articolo 50 - Metanodotti

1. Il Puc rileva, a fini ricognitivi, il tracciato indicativo del metanodotto così come fornite dalla SNAM rete gas Spa; l'esatta posizione del tracciato, nel caso di esecuzione di opere nei suoi pressi, dovrà essere precisata in campo dal personale del centro Snam Rete Gas.

2. I metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro della condotta.

3. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale del 24/11/1984 - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8, come successivamente modificato ed integrato con il Dm 17 aprile 2008 - Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8.

Articolo 51 - Elettrodotti

1. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti, e subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L.36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

2. Il Puc individua gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica a media e alta tensione; le relative fasce di rispetto e le distanze di prima approssimazione costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio, e per le stesse si rimanda alle specifiche normative che ne individuano l'ampiezza a seconda del tipo di impianto. In fase di progettazione degli interventi, pertanto, esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo reale del posizionamento della linea o della cabina e della tipologia delle stesse.

3. Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3 microTesla valutato ai recettori, secondo le indicazioni del DM del 29.05.2008.

4. All'interno delle fasce di rispetto e delle distanze di prima approssimazione non sono consentite aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere.

Articolo 52 - Cimitero

1. Il Puc rileva le fasce di rispetto cimiteriale. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale si applicano le limitazioni alla trasformabilità previste dall'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934 e smi e l'articolo 57 del Dpr n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria) e smi.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

2. È ammessa la localizzazione di impianti di trasmissione e comunicazione elettronica a condizione che il concessionario assuma l'obbligazione dello spostamento a propria cura e spese in caso di ampliamento del cimitero ed in quanto gli stessi, per la loro natura è conformazione, non appaiono lesivi delle finalità di tutela dell'interesse pubblico sotto il profilo sanitario ed urbanistico.

3. Nelle aree di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di strutture per uso temporaneo, parcheggi pubblici e privati, aree a parco attrezzato, chioschi temporanei in legno o ferro e vetro, non fondati ed aventi caratteristiche di amovibilità, è altresì consentita la realizzazione di una sala pubblica del commiato, di cui all'art. 10 bis della L.R. 24.11.2001, n. 12 così come modificata ed integrata dalla L.R. 07.07.2013, n. 7.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

CAPITOLO II – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Articolo 53 - Comparti edificatori

1. Le trasformazioni previste dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi Puc, dai Pua e dagli atti di programmazione degli interventi.

2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta.

4. Successivamente alla data di approvazione del Puc, dei Pua o degli atti di programmazione degli interventi, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

5. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6. Per l'attuazione dei comparti si rimanda all'art. 34 della Legge Regionale 16/2004 e smi.

Articolo 54 - Ambiti della perequazione urbanistica

1. Il P.U.C. individua le zone soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica, ovvero i Comparti edificatori residenziali, misti e per i servizi.

2. Dette zone sono articolate in comparti unitari di progettazione ed attuazione. Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono all'organizzazione di parti del territorio o di quartieri urbani secondo un progetto coordinato.

3. A ciascun ambito di perequazione urbanistica, individuato con apposita simbologia negli elaborati del P.U.C., è dedicata una scheda Progetto Guida nella quale sono indicati:

- gli indici territoriali e fondiari e gli altri parametri edilizi assegnati alle aree comprese entro il perimetro definito nel P.U.C.;
- lo schema progettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici residenziali o altri servizi privati, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

4. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano, di volta in volta, le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal P.U.C. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro-quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale. Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti volumetrici di cui sono titolari, e che, a seconda di quanto previsto dal P.U.C., potranno esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata, nell'ambito dello stesso comparto ma sempre per un pari volume.

5. Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire a titolo gratuito, i suoli con relative opere necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.

6. La Superficie territoriale St di ogni comparto di carattere residenziale viene suddivisa in Superficie fondiaria edificabile (Sf) e Superficie compensativa (Scomp), a sua volta articolata in Superficie destinata standard (Ssta) ed alla viabilità (Ss).

7. Per Superficie edificabile (Sf) si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione privata e/o pubblica.

8. Per Superficie pubblica (Ssta) si intende la superficie da cedere all'Amministrazione per la realizzazione degli standard.

9. Per Superficie viabilità (Ss) si intende la superficie da cedere all'Amministrazione per la realizzazione degli standard primari destinati alla viabilità. a verde di sistemazione stradale.

10. I rapporti tra la Superficie edificabile Sf e la Superficie compensativa (Ssta + Sv) sono individuati in modo specifico per ogni classe di area soggetta a perequazione.

11. La modalità di attuazione del principio della perequazione scelto è il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area, le aree di perequazione possono essere attuate senza trasferimento di diritti edificatori: il proprietario, che ha ceduto/realizzato all'Amministrazione Comunale una porzione di terreno da destinare ad attrezzature pubbliche, può costruire i volumi che gli spettano sulla parte di terreno rimanente.

12. Le schede di Progetto Guida suggeriscono soluzioni non vincolanti per i proprietari interessati i quali potranno presentare soluzioni anche difformi agli schemi proposti nel P.U.C. purché adeguatamente studiate e dimostrate con appositi grafici planivolumetrici a firma di progettisti abilitati. L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi ed agli obiettivi del P.U.C..

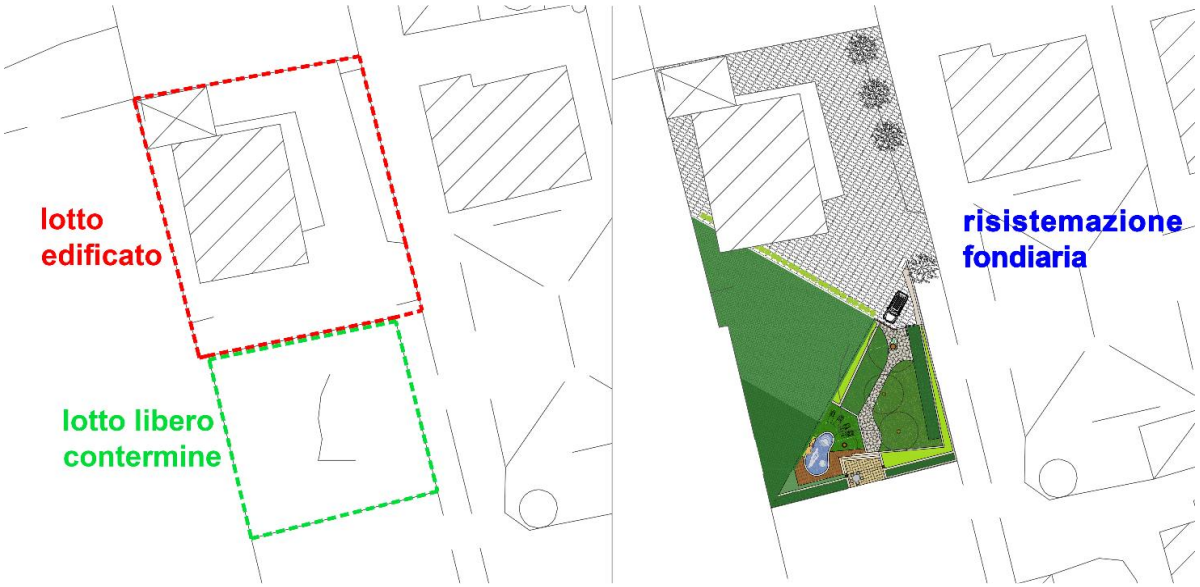
13. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'ufficio competente e sottoposto all'organo Giuntale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

Articolo 55 - Perequazione di prossimità

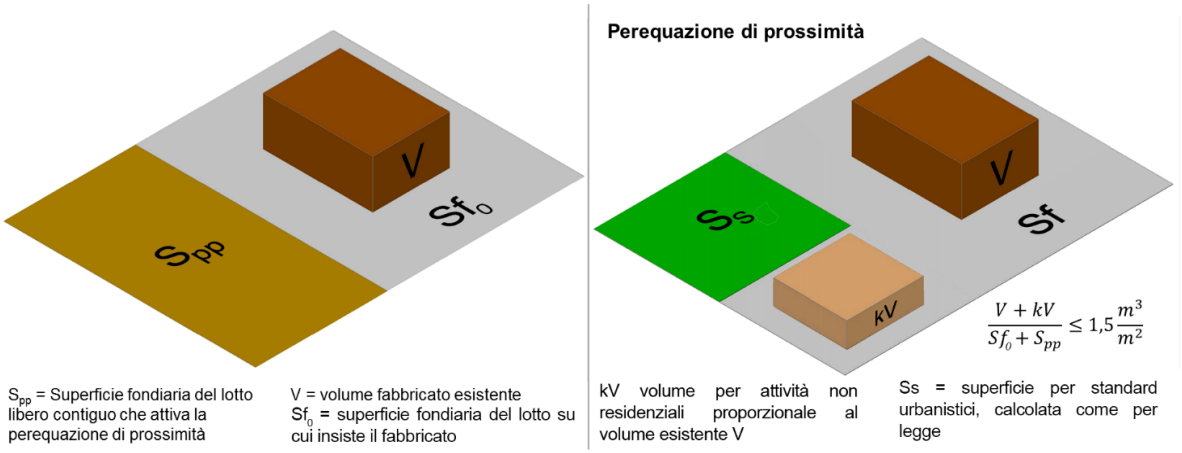
1. La perequazione di prossimità è una modalità di intervento che consente ai proprietari degli edifici e delle loro pertinenze di annettere al lotto in cui esse insistono, uno o più lotti liberi contermini, non trasformati e non annessi funzionalmente all'edilizia preesistente ovvero a lotti già edificati, in cui realizzare un volume per destinazioni non residenziali (commerciale, direzionale, turistico ricettivo,

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

artigianato di servizio) proporzionale al volume insistente nel lotto edificato, e quanto altro consentito per la risistemazione fondiaria, oltre agli standard urbanistici, computati come per legge a seconda del tipo di destinazione d'uso, senza superare l'indice di fabbricazione di 1,5 mc/mq, computato con riferimento alla somma del lotto edificato e del lotto libero annesso .



Sintesi grafica di un ipotetico intervento di risistemazione fondiaria in una delle Zto del Piano operativo



Sintesi grafica di un ipotetico intervento di perequazione di prossimità

2. Tali tipi di realizzazioni saranno consentite su un lotto libero in Zona B, ad eccezione della zona B3, come specificato di seguito, solo se attivate da un lotto edificato, mediante il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato, di cui all'art. 28bis del Dpr 380/2001 e previa individuazione dei comparti e sub comparti da parte dell'Amministrazione Comunale, mediante un PUA o PdiCC a norma del comma 1 dell'art. 26 della Legge regionale 16/2004 e smi. Nella convenzione urbanistica sarà disciplinata la realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dal DM 1444/1968 e dalla L.R. 1/2014, per i quali garantire l'uso pubblico e le modalità di fruizione, compreso l'accesso direttamente da pubblica via. In tal modo, si intende attivare un processo di rigenerazione urbana dal basso, su iniziativa della proprietà privata, ma su regia dell'Amministrazione

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Comunale, che conduca ad una densificazione volumetrica (a carattere non residenziale) controllata, associata ad un incremento delle attrezzature di uso pubblico. La natura dell'incremento volumetrico, ~~dell'incremento volumetrico~~, infatti è comunque legata all'esistenza di un volume insistente su di un lotto trasformato, in quando ad esso proporzionale, e, in ogni caso, esso non può eccedere il limite fissato dall'indice di fabbricazione. D'altro canto, i lotti liberi risultano indispensabili per attivare il processo di rigenerazione, proprio per aumentare la superficie complessiva dell'ambito ed utilizzare tutto il bonus volumetrico. Infine, il ricorso al Permesso di costruire convenzionato quale titolo abilitativo consente all'Amministrazione comunale di garantire un incremento di dotazione di aree di uso pubblico ad opera dei privati, fissando nella convenzione condizioni di gestione e di fruizioni vantaggiose per la comunità intera.

Articolo 56 - Ambiti territoriali

Gli Ambiti Territoriali, definiti negli elaborati del PUC, sono intesi quali parti del territorio aventi caratteristiche omogenei sotto il profilo ambientale, paesistico, storico-culturale, insediativo e da altrettante specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano.
Il PUC, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, individua per ognuno di essi le modalità applicative di direttive, indirizzi e tutela.
Gli Ambiti Territoriali sono articolati in "Ambito urbano", "Ambito produttivo", "Ambito agricolo", "Ambito delle attrezzature e servizi", ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione delle direttive della pianificazione sovraordinata.
Gli ambiti che caratterizzano il territorio comunale sono suddivisi in zone territoriali omogenee cui al D.M. 02.04.1968 n.1444, ciascuna sottoposta a distinta disciplina, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione della città.
Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PUC redatte alla scala 1:2000 ed in scala 1:5000 per l'intero territorio.

Articolo 57 - Articolazione ed individuazione degli Ambiti, sotto Ambiti e zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68

1. AMBITO URBANO
   a) Ambito Urbano Storico
      - Zona territoriale omogenea A: Centro Storico
   b) Ambito Urbano Moderno
      - Zone territoriale omogenea B1: Ambito urbano consolidato saturo
      - Zone territoriale omogenea B2: Ambito urbano con caratteristiche di discontinuità da riqualificare
      - Zone territoriale omogenea B3: Ambito urbano residenziale di completamento-convenzionato
      - Zone territoriale omogenea B4: Ambito urbano da riqualificare
   c) Edilizia Residenziale pubblica e convenzionata in atto e di progetto:
      - Zone territoriale omogenea C1: PEEP Esistente
      - Zone territoriale omogenea C2: PEEP Progetto
   d) Ambito di Trasformazione Urbana:
      - Zone territoriale omogenea C3: ATURi - Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale intensiva

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- Zone territoriale omogenea C4: ATURe - Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale estensivi
- Zone territoriale omogenea C4.1: ATURe - Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale estensivi potenzialmente attuabili nel secondo quinquennio
- Zone territoriale omogenea C5: Ambiti di Trasformazione Urbana Mista

2. AMBITO PRODUTTIVO
   - Zone territoriale omogenea D1: aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione
   - Zone territoriale omogenea D2: impianti industriali, artigianali esistenti, interne al tessuto urbano da delocalizzare
   - Zone territoriale omogenea D3: Piano degli Insediamenti Produttivi
   - Zona territoriale omogenea D3.1: Piano degli insediamenti Produttivi potenzialmente attuabili nel secondo quinquennio

   a) Ambito di Trasformazione Produttiva:
      - Zone territoriale omogenea D4 - ATUS: Ambiti di Trasformazione Urbana per Servizi
      - Zone territoriale omogenea D5 - ATUL: Ambiti di Trasformazione Urbana per la Logistica;
      - Zone territoriale omogenea D6 – ATUTR: Ambiti di Trasformazione Urbana Turistico – Ricettiva;
      - Zone territoriale omogenea D7 – ARR: Attrezzature Ricettive di Ristorazione

3. AMBITO AGRICOLO
   - Zone territoriale omogenea E1: aree agricole ordinaria-produttiva
   - Zone territoriale omogenea E2: aree agricole produttive di salvaguardia periurbane
   - Zone territoriale omogenea E3: aree agricole di tutela paesaggistica e naturalistica

4. AMBITO ATTREZZATURE E SERVIZI
   a) Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (Standard ai sensi del DM 1444/68) esistente e di progetto
      - S1: attrezzature prescolari e scolastiche
      - S2b: attrezzature di interesse comune – attrezzature religiose
      - S2: attrezzature di interesse comune
      - S3: verde pubblico e impianti sportivi
      - S4: parcheggi pubblici
      - S5: attrezzature di livello sovra comunale
   b) Attrezzature di interesse generali/tecnologiche
      - CE: Centrale elettrica
      - CM: cimitero
      - I: Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti
      - IE: isola ecologica
      - IT: impianto tecnologico

Articolo 58 - Zona A: Centro Storico - disciplina generale

1. L'ambito Urbano storico rappresenta la parte dell'agglomerato urbano che conserva i segni della stratificazione insediativa e delle relative funzioni costituendo patrimonio significativo della cultura locale, nonché memoria collettiva da salvaguardare. Esso è costituito dall'antico insediamento di San

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Valentino centro e Casatori, così come perimetrato dal Piano Regolatore Generale approvato con DPCRC 389/2004.

2. Per gli spazi scoperti e per gli spazi comuni deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

3. Sugli edifici, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti nei limiti di cui al successivo comma, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- Divieto di incremento del carico urbanistico residenziale in termini di incrementi di superfici utili;
- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino dei porticati interni alle corti e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;
- il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata;
- i sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria;
- è possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente delle parti prive di valore.

4. Alle condizioni e con i limiti di seguito stabiliti sono ammessi ampliamenti per adeguamento igienico sanitario e/o per il miglioramento energetico di edifici residenziali legittimamente esistenti al 1967 e, che non abbiano già goduto di ampliamenti anche in deroga (piano casa) o che siano stati oggetto di condono edilizio totale negli ultimi trenta anni e:

- qualora l'ampliamento sia funzionalmente collegato agli alloggi preesistenti e finalizzato a migliorarne la qualità abitativa, è escluso quindi l'aumento delle unità immobiliari esistenti;
- per una sola volta per unità abitativa e comunque entro il limite massimo complessivo del 20% della superficie utile lorda (Sul) e del 20% del volume, legittimamente preesistenti;
- previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unita di intervento con obbligo di ricomposizione organica dei volumi incongrui;
- devono essere rispettate le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice civile e i diritti di terzi;
- i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.

5. Ampliamenti comportanti modifica della sagoma del fabbricato diversi da quelli previsti al precedente comma 4, sono assoggettati alla procedura di cui all'art. 61 "piani di recupero".

6. Gli ampliamenti e le ricostruzioni eccedenti la sagoma legittimamente preesistente devono altresì rispettare le seguenti disposizioni:
- gli ampliamenti di cui al comma 4) devono essere realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento deve essere localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.
- **Distanze tra fabbricati**: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Sono ammesse distanze inferiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.
- **Altezze degli edifici**: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.

Ai fini del rispetto delle distanze minime e delle altezze massime:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 ammesse dalla categoria, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore ed all'interno della sagoma del fabbricato precedente;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del Dpr n. 380/2001 ammessi dalla categoria, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

7. Sulle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:
- per i fronti prospettanti su spazi pubblici, soltanto l'installazione di impianti che non alterino il valore storico e architettonico dell'edificio (es.: film sottile di silicio amorfo sugli elementi di copertura);

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- per gli altri fronti non prospettanti su piazze e spazi pubblici sono ammessi anche impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura;

8. **Aumento della Sul**: è ammesso l'aumento della Sul all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto dei parametri igienicosanitari previsti dalla normativa vigente ed in ogni caso purché gli interventi edilizi necessari per tale recupero non comportino la violazione della disciplina degli interventi edilizi previsti dalla categoria attribuita alle singole Unita Edilizie.

9. È vietata la realizzazione di unità abitative con una Sul inferiore a 45 mq., anche nel caso di frazionamento di unità abitative preesistenti, ad eccezione di alloggi mono-stanza di superficie minima pari a 28mq.

10. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di Pua di iniziativa pubblica o privata.

11. Gli interventi edilizi proposti:
- devono utilizzare materiali ecocompatibili nel rispetto dei caratteri formali e dei materiali esistenti;
- fatto salvo quanto previsto nella disciplina delle categorie delle unità edilizie, devono essere realizzati in modo da non compromettere gli edifici confinanti o contermini di valore storico-culturale. A tal fine il Comune può imporre altezze, distacchi e allineamenti, nonché in sede di valutazione del progetto di massima degli interventi l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione dell'ambito soggetto a tutela.

12. L'inserimento di impianti tecnologici che comporta modificazioni all'aspetto esteriore dell'edificio, dovrà essere compatibile con la salvaguardia delle caratteristiche ambientali, storico, tipologiche del contesto e del fabbricato.

13. Nell'installazione di impianti tecnologici si dovrà fare particolare attenzione a non pregiudicare, con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro viene posto esternamente all'edificio, l'equilibrio formale della facciata.

14. Le prese d'aria di impianti fissi di condizionamento, devono trovare una precisa collocazione sui prospetti dell'edificio, all'interno di finestre o balconi comunque in luoghi opportunamente predisposti e non visibili dallo spazio pubblico.

15. Il posizionamento dei pluviali deve essere fatta nel rispetto del disegno della facciata, seguendo il criterio di collocarli agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la semplice proprietà.

16. Per la ricomposizione formale delle corti e, in ogni caso ammesso il completamento delle stesse. Le parti da ricostruire o da costruire per il completamento delle corti dovrà essere rispettoso della corte in cui si inserisce e rientrare nei limiti di ampliamento ammessi al precedente comma 4.

17. Nel caso di edifici che, a seguito di reiterati rimaneggiamenti, abbiano perduto i caratteri storici di pregio o tradizionali, quali i prospetti o la cassa scala, e, comunque, per gli edifici che siano stati realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, è ~~sempre~~ possibile procedere alla demolizione e ricostruzione degli stessi, con incentivazioni del 35% o del 20% senza

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

demolizione e ricostruzione, anche con superamento delle altezze massime e delle distanze tra fabbricati ~~a parità di volume complessivo e altezza massima~~ e qualora non in aderenza, nel rispetto delle preesistenti distanze, dai confini e dai fabbricati, potendosi anche modificare la originaria sagoma e superficie coperta; nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati così come previsto dal comma 5 art. 33 quater della L.R. 16/2004.

Articolo 59 - Zona A: Centro Storico - disciplina funzionale

1. Obiettivo primario del PUC per le aree ricadenti nell'ambito storico è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa, riqualificando l'ambiente urbano e aumentando la vivibilità e i servizi per gli abitanti

2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Puc, la modifica delle destinazioni d'uso e ammessa nell'ambito delle categorie sottoelencate e a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti Nta e nel rispetto dell'articolo 58 delle presenti Nta.

Destinazioni d'uso consentite:

- residenze permanenti e temporanee;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
- esercizi commerciali di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- sedi di associazioni varie;
- attività ricettive: alberghi, pensioni, B&B (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
- attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
- artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza);
- servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, sociosanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi;
- attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme igienico sanitarie.

4. Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere assicurata l'invarianza del carico urbanistico e deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva secondo le norme generali, oltre che alla realizzazione degli standard previsti dal Decreto Interministeriale 1444/68 o la loro monetizzazione. Il Comune accantona i proventi della monetizzazione sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio del centro storico.

5. Le destinazioni commerciali costituiscono una funzione fondamentale nella qualità e caratterizzazione degli spazi nel centro storico in quanto elementi fondamentali per la qualità e vivibilità. Per tale motivo i fronti commerciali prospettanti sugli spazi pubblici vanno sistemati e progettati favorendo il rapporto con lo spazio stesso, anche nei momenti in cui l'attività è chiusa.

6. È consentito il cambio di destinazione d'uso della singola unità immobiliare in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di abitabilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.

7. Negli interventi sugli edifici privi di valore storico-testimoniale, è incentivato l'uso di materiali e tipologie costruttive tradizionali, nonché di tecniche di efficientamento energetico compatibili con il contesto storico, potendosi riconoscere premialità non superiore al 10% della volumetria preesistente, fatti salvi i diritti dei terzi.

Articolo 60 - Zona A: Centro Storico - disciplina delle aree libere

1. Le aree libere ricadenti nella zona A sono inedificabili. È ammessa la deroga dell'art. 9 della Legge n. 122 del 24.03.1989 nei limiti del 50% dell'area libera a disposizione dell'immobile a cui deve essere asservito il parcheggio, con obbligo di lasciare completamente permeabile la restante area. Il solaio di copertura del manufatto interrato non dovrà fuoriuscire dal piano di campagna e non dovrà essere in alcun modo visibile da spazi pubblici, esso, dovrà comunque essere ricoperto con uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm.

2. È altresì ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti da utilizzare quale deposito di attrezzi da giardino, di superficie massima mq 12 e altezza massima m 2,40. La realizzazione di tali manufatti è comunque subordinata al rispetto delle distanze del Codice civile.

Articolo 61 - Piani di recupero

1. L'amministrazione comunale per la conservazione e valorizzazione delle aree classificate zone A, dovrà disporre un apposito Piano di Recupero (o Piano Attuativo) cui riferire gli eventuali Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, previsti dalla normativa vigente; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o piano attuativo ai sensi della normativa vigente.

2. In assenza di detti strumenti saranno ammissibili solo gli interventi di cui ai precedenti articoli riferiti alla zona A.

3. I piani di Recupero o piani attuativi che prevedano interventi di riqualificazione dei centri storici nel rispetto dei valori degli edifici, congiunti ad interventi di riqualificazione urbana, che l'Amministrazione comunale con l'approvazione del Pua, riconoscerà di interesse pubblico, potranno prevedere per i soggetti che si attivano, quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessivo stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, non superi il 25% del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare nelle medesime zone A, ove il piano attuativo contenga precise previsioni planovolumetriche, stipulando apposite convenzioni con il Comune; le quantità premiali devono poter essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi previsti.

4. Al fine di ripristinare la tipologia originaria degli edifici oggetto di intervento potranno altresì abbattersi le volumetrie o superfici utili coperte costituenti superfetazioni o soprastrutture incongrue di epoca recente, non abusive, prive di valore storico, le cui quantità potranno aggiungersi a quelle premiali. Tali quantità, saranno fissate dal Piano di Recupero o dal Piano Attuativo, con dimensioni non superiori a

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

due volte quelle dei manufatti oggetto di demolizione, in relazione all'importanza dell'intervento pubblico proposto e alla zona (centrale, periferica o semiperiferica) in cui si prevede di,
eventualmente trasferire tali quantità edificatorie premiali.

5. I Piani di recupero dovranno, in ogni caso, prevedere interventi volti alla conservazione recupero e valorizzazione compatibili con il bene.

6. Il Piano di Recupero (o Pua) può contenere l'individuazione degli eventuali stralci funzionali, mediante i quali lo stesso può essere attuato garantendo la coerenza complessiva dell'intervento.

7. Il Comune può sempre attivare forme concorsuali per la realizzazione/promozione di progetti di coordinamento urbanistico.

8. I Piani di Recupero (o Pua) precisano i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
- ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
- agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
- ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
- ai principali caratteri della viabilità;

Articolo 62 - Approvazione dei Piani di recupero

1. I Piani di Recupero, redatti dal Comune ovvero selezionati dal Comune in quanto ritenuti di rilevante interesse pubblico, proposti da privati, sono approvati, in relazione allo stato giuridico dei proponenti, con le procedure previste dalla L.R. 16/2004 e smi e dal regolamento attuativo della medesima.

2. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione, il cui schema costituisce allegato del Piano di Recupero o Pua.

3. La convenzione costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Essa è recepita con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. I piani di recupero sono attuati mediante approvazione e convenzionamento se conformi alle previsioni del PUC o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti.

5. I piani di recupero si configurano come strumenti di riferimento per l'Amministrazione comunale per gli interventi di riqualificazione urbana. Per tale motivo l'approvazione dei Piani di Recupero deve essere preceduta da iniziative che promuovono la partecipazione dei cittadini alla definizione degli obiettivi della riqualificazione urbana attraverso l'istituzione di processi partecipativi o di laboratori di urbanistica partecipata, ed incentiva il ricorso da parte del Comune a procedure concorsuali che consentano la scelta del progetto che meglio corrisponde agli obiettivi di qualità attesi.

6. I Piani di Recupero o Pua, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno essere redatti per parti del territorio, ricadenti in zona A, e comprendere ambiti non inferiori a cinquecento metri quadrati. I Piani di Recupero di Iniziativa privata possono essere proposti dai proprietari riuniti in consorzio, ovvero dai detentori della maggioranza assoluta delle quote proprietarie costituenti il comparto, oggetto di pianificazione attuativa nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari, in tal caso si procederà come previsto dalla L.R. 16/204 e smi e Regolamento di Attuazione della medesima.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Articolo 63 - Zona B1: Ambito Urbano consolidato saturo

1. Comprende le parti del territorio comunale totalmente edificate ad alta densità, non interessate da edifici di carattere storico-artistico, a prevalente destinazione residenziale. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato. Per tale area vige il divieto di incremento del carico urbanistico residenziale in termini di incrementi di superfici utili.

2. Le politiche da perseguire per la città consolidata satura sono riferite al miglioramento quantitativo e qualitativo degli spazi e dei tessuti esistenti. Puntando ad una strategia essenzialmente di riqualificazione urbana, con interventi relativi al recupero e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

3. In queste zone il P.U.C. prevede, per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, interventi atti al consolidamento ed alla riqualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari, nel rispetto del volume e della superficie e destinazioni d'uso preesistenti. Sugli edifici, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti nei limiti di cui al successivo comma, cambio d'uso.

4. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia dell'intero manufatto, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale e sismico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

5. È ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e smi, previa realizzazione degli standard e/o loro monetizzazione.

6. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Puc, la modifica delle destinazioni d'uso e ammessa nell'ambito delle categorie sottoelencate e a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti Nta.

Destinazioni d'uso consentite:

- residenze permanenti e temporanee;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
- esercizi commerciali di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- sedi di associazioni varie;
- attività ricettive: alberghi, pensioni, B&B (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
- attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
- artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza);
- servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, sociosanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi;
- attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

7. Le aree libere ricadenti nella zona B1 sono inedificabili. È ammessa la deroga dell'art. 9 della Legge n. 122 del 24.03.1989 nei limiti del 70% dell'area libera a disposizione dell'immobile a cui deve essere asservito il parcheggio, con obbligo di lasciare completamente permeabile la restante area. Il solaio di copertura del manufatto interrato non dovrà fuoriuscire dal piano di campagna e non dovrà essere in alcun modo visibile da spazi pubblici, esso, dovrà comunque essere ricoperto con uno strato di terreno vegetale di almeno 10 cm.

8. È altresì ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti da utilizzare quale deposito di attrezzi da giardino, di superficie massima mq 9 e altezza massima m 2,40. La realizzazione di tali manufatti è comunque subordinata al rispetto delle distanze del Codice civile.

9. È altresì ammessa l'attivazione della perequazione di prossimità così come definita all'art. 55 delle presenti Nta.

10. Negli interventi di ristrutturazione edilizia comprensivi di abbattimento e ricostruzione è fissata comunque l'altezza massima pari a 14 m.

11. Le superfici libere possono essere destinate a parcheggi a raso o interrati a carattere pertinenziale o anche a rotazione d'uso, in convenzione con l'Amministrazione comunale che potrà, in tal caso, definire modalità di fruizione, compresa la tariffazione, compatibilmente con il rispetto delle normative di settore vigenti.

12. È ammessa l'edificazione in sopraelevazione per edifici, ~~disposti su un unico livello al piano terra~~, già esistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C., qualora per essi si preveda il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da residenza a locali commerciali, depositi o parcheggi. L'edificazione in sopraelevazione non può eccedere le superfici dei piani terra trasformati, con eventuale incremento volumetrico del 20% ~~o del 35% previa demolizione e ricostruzione~~.

13. È consentito il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di abitabilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.

Articolo 64 - Zona B2: Ambito Urbano con caratteristiche di discontinuità da riqualificare

1. Tali zone riguardano le parti del territorio comunale edificate con discontinuità con indici di utilizzazione edificatoria fondiaria di tipo estensivo. Poste negli ambiti immediatamente adiacenti alla parte più strutturata dell'insediamento, si tratta di aree in cui sono presenti le infrastrutture di base e c'è una compresenza di insediamenti residenziali e artigianali-commerciali. Per tale area vige il divieto di incremento del carico urbanistico residenziale in termini di incrementi di superfici utili ed inedificabilità dei lotti liberi.

2. Sugli edifici, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti nei limiti di cui al successivo comma, cambio d'uso.

~~3. È ammessa l'edificazione in sopraelevazione per edifici già esistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C., qualora per essi si prevedi il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da residenza~~

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

~~a locali commerciali. L'edificazione in sopraelevazione non può eccedere le superfici dei piani terra trasformati, con eventuale incremento volumetrico del 20% di tali superfici per adeguamenti igienico-sanitari, purché nei limiti della zona territoriale omogenea di riferimento.~~

3. È ammessa l'edificazione in sopraelevazione per edifici, ~~disposti su un unico livello al piano terra~~, già esistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C., qualora per essi si preveda il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da residenza a locali commerciali, depositi o parcheggi. L'edificazione in sopraelevazione non può eccedere le superfici dei piani terra trasformati, con eventuale incremento volumetrico del 20% ~~e del 35% previa demolizione e ricostruzione~~.

4. È ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e smi, previa realizzazione degli standard e/o loro monetizzazione.

5. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Puc, la modifica delle destinazioni d'uso è ammessa nell'ambito delle categorie sottoelencate e a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti Nta.

Destinazioni d'uso consentite:

- residenze permanenti e temporanee;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
- esercizi commerciali di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- sedi di associazioni varie;
- attività ricettive: alberghi, pensioni, B&B (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
- attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
- artigianato di servizio e/o con lavorazioni con caratteristiche di discontinuità all'interno dell'anno (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza);
- servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, sociosanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi;
- attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile:
- attività di supporto all'automobilista - autolavaggi.

6. Le aree libere ricadenti nella zona B2 sono inedificabili. È ammessa la deroga dell'art. 9 della Legge n. 122 del 24.03.1989 nei limiti del 70% dell'area libera a disposizione dell'immobile a cui deve essere asservito il parcheggio, con obbligo di lasciare completamente permeabile la restante area. Il solaio di copertura del manufatto interrato non dovrà fuoriuscire dal piano di campagna e non dovrà essere in alcun modo visibile da spazi pubblici, esso, dovrà comunque essere ricoperto con uno strato di terreno vegetale di almeno 10 cm.

7. È altresì ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti da utilizzare quale deposito di attrezzi da giardino, di superficie massima mq 9 e altezza massima m 2,40. La realizzazione di tali manufatti è comunque subordinata al rispetto delle distanze del Codice civile.

8. È altresì ammessa l'attivazione della perequazione di prossimità così come definita all'art. 55 delle presenti Nta.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

9. Per tale zona è fissata comunque un'altezza massima pari a 12 m.

10. Le superfici libere possono essere destinate a parcheggi a raso o interrati a carattere pertinenziale o anche a rotazione d'uso, in convenzione con l'Amministrazione comunale che potrà, in tal caso, definire modalità di fruizione, compresa la tariffazione, compatibilmente con il rispetto delle normative di settore vigenti.

11. È consentito il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di abitabilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.

Articolo 65 - Zona B3: Ambito Urbano residenziale di completamento-convenzionato

1. Comprende le parti del territorio comunale libere interne ai tessuti urbani destinate a nuovi insediamenti residenziali attraverso interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto plano-volumetrico convenzionato.

2. Lo strumento urbanistico individua con apposita simbologia ambiti di intervento all'interno dei quali le previsioni dello strumento urbanistico si attuano attraverso progetti unitari convenzionati, previa sottoscrizione di convenzione che prevede la realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale degli spazi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo in essi proposti.

3. In tali zone si applicano i parametri urbanistici fissati nella tabella seguente; per quanto concerne il carico residenziale, quanto disciplinato dalle schede relative schede di comparto, allegate alle presenti Norme (Allegato alle NTA), fermo restando la:

St (superficie territoriale) = 100% superficie ambito;
Sf (superficie fondiaria) = 70% St;
Scomp (superficie compensativa) = 30% St;
It (Indice territoriale) = 0,90 mc/mq;
Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt;
Dc (distanze dai confini) = 5,00 mt;
Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,50 mq/mq;
Hm (altezza massima) = 12,00 mt;
Sp (superficie permeabile) = 40% Sf;
Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf;
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso consentite:

- residenze permanenti e temporanee;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
- esercizi commerciali di vicinato;

4. La superficie dell'ambito convenzionato viene suddiviso in Superficie fondiaria pari al 70% della St, il 30% rimanente viene destinato alla Superficie compensativa che rappresenta l'area necessaria alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura stabilita dall'Amministrazione Comunale in fase di presentazione del progetto convenzionato.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

5. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione da parte del richiedente nei quali sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere richieste. La convenzione è trascritta nei pubblici registri immobiliari a cura e spese del concessionario. Il soggetto attuatore sottoscrive una convenzione urbanistica con l'amministrazione Comunale in cui si impegna:

- alla realizzazione e cessione gratuita della viabilità pubblica e degli spazi pubblici in misura prevista dal presente piano;
- altri impegni contrattuali che il soggetto attuatore assume verso l'amministrazione comunale;
- alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazioni necessarie a rendere agibile l'intervento Edilizio come previsto nelle tavole del PUC.

6. Gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato sono in maniera indicativa, ma non esaustiva cartograficamente individuati e saranno richiesti dall'Amministrazione in tutti i casi in cui il P.U.C. preveda la cessione da parte dei proprietari di aree destinate all'uso pubblico: parcheggio, verde, viabilità, ecc. L'Amministrazione Comunale potrà effettuare modificazioni delle aree destinate alla localizzazione delle infrastrutture rispetto al progetto presentato.

7. Qualora l'area compresa entro il perimetro appartenga a più proprietari, questi dovranno presentare un progetto unitario e ciascuno di essi sarà responsabile degli impegni previsti dal permesso di costruire convenzionato o, in alternativa, ciascun avente titolo potrà intervenire per stralci funzionali, prevedendo verde di arredo urbano e parcheggi, eventualmente monetizzabili, se non realizzabili fronte strada, e verificandosi la non interclusione di lotti residui.

8. Nei casi in cui, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, è prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, a scomputo totale o parziale del relativo contribuito, la validità dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto d'obbligo predisposto sulla base di apposito schema approvato dall'Amministrazione che disciplina le modalità di progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere, le garanzie per la loro corretta esecuzione, le formalità e i tempi di cessione delle stesse.

9. Gli immobili esistenti, purché legittimati da idoneo titolo edilizio-urbanistico, possono continuare a mantenere la loro destinazione d'uso, limitatamente all'ultimo titolo assentito.

Articolo 66 - Zona B4: Ambito Urbano da riqualificare

1. Tale zona comprende le aree a destinazione prevalentemente residenziale lungo gli assi viari, segnate da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie. Per queste zone sono possibili interventi di qualificazione urbanistico-edilizio con particolare attenzione ai servizi di livello locale connessi alla residenza. Per tale area vige il divieto di incremento del carico urbanistico residenziale in termini di incrementi di ~~superfici utili~~ unità abitative.

2. Sugli edifici, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso.

2bis. È altresì ammesso l'ampliamento delle singole unità immobiliari abitative residenziali sino al raggiungimento della superficie utile lorda di ~~120 m^2~~ 80mq, rimando escluso, a tempo indeterminato, il frazionamento delle stesse.

3. È ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e smi.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

4. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Puc, la modifica delle destinazioni d'uso e ammessa nell'ambito delle categorie sottoelencate e a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti Nta.

5. Gli interventi di nuova edificazione, dai quali è esclusa la residenza, si attuano con intervento diretto, e si applicano i seguenti parametri:

Lmin (Lotto minimo) = 500 mq;
If (Indice fondiario) = 1,00 mc/mq;
Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt;
Dc (distanze dai confini) = 5,00 mt;
Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,40 mq/mq;
Hm (altezza massima) = 10,00 mt;
Sp (superficie permeabile) = 30% Sf;
Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso consentite:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
- esercizi commerciali di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- sedi di associazioni varie;
- attività ricettive: alberghi, pensioni, (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
- attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
- artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza): depositi per logistica, trasformazione ortofrutta e catena del freddo;
- servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, sociosanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi;
- attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile;
- Parcheggio;
- Attività a servizio dei trasporti.
- Strutture ricettive extralberghiere, Legge Regionale 24novembre 2001, n.17;

6. Gli immobili esistenti, purché legittimati da idoneo titolo edilizio-urbanistico, possono continuare a mantenere la loro destinazione d'uso, limitatamente all'ultimo titolo assentito.

7. Gli immobili esistenti alla data di adozione del PUC, con destinazione residenziale, purché legittimati da idoneo titolo edilizio-urbanistico, possono continuare a mantenere la loro destinazione d'uso, limitatamente all'ultimo titolo assentito.

8. Nelle aree libere utilizzate a giardino è ammessa la realizzazione di manufatti da utilizzare quale deposito di attrezzi da giardino, di superficie massima mq 12 e altezza massima m 2,40. La realizzazione di tali manufatti è comunque subordinata al rispetto delle distanze del Codice civile.

9. È altresì ammessa l'attivazione della perequazione di prossimità così come definita all'art. 55 delle presenti Nta.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

10. Per tale zona è fissata comunque un'altezza massima pari a ~~8 m~~ 10 m.

11. È ammessa l'edificazione in sopraelevazione per edifici già esistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C., qualora per essi si prevedi il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da residenza a locali commerciali. L'edificazione in sopraelevazione non può eccedere le superfici dei piani terra trasformati, con eventuale incremento volumetrico del ~~10%~~ 20% di tali superfici per adeguamenti igienico-sanitari, purché nei limiti della zona territoriale omogenea di riferimento.

12. Le superfici libere possono essere destinate a parcheggi a raso o interrati a carattere pertinenziale o anche a rotazione d'uso, in convenzione con l'Amministrazione comunale che potrà, in tal caso, definire modalità di fruizione, compresa la tariffazione, compatibilmente con il rispetto delle normative di settore vigenti.

13. È consentito il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi e i fabbricati catastalmente impropriamente ancora definiti rurali. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di abitabilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.

14. Le premialità edilizie del presente articolo sono applicabili una sola volta e non sono cumulabili tra di loro o con altri interventi di rigenerazione.

Articolo 67 - Zona C1: Edilizia Residenziale Pubblica e Convenzionata – PEEP esistente

1. Tale zona comprende aree destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati mediante Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L. 18.04.1962 n. 167 e 22.10.1971 n. 865 e successive integrazioni e modificazioni nonché al completamento degli stessi nel rispetto dei piani approvati.
Per tali zone gli interventi consentiti sugli edifici esistenti sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia.

2. La nuova edificazione di completamento delle aree residenziali, si attua per mezzo di permesso a costruire o SCIA, nel rispetto delle prescrizioni del Piano attuativo approvato.

Articolo 68 - Zona C2: Edilizia Residenziale Pubblica e Convenzionata – PEEP di progetto – Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

1 Il progetto di piano individua due aree destinate ad interventi di edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n.167, per quanto attiene al proporzionamento di tali aree si precisa che il Comune di San Valentino Torio, ai sensi del 1° comma dell'art. 1 della L. 167/62, non è obbligato a prevedere, nell'ambito del proprio strumento urbanistico, una specifica zona da destinare ad insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica, tuttavia il Piano in linea con la delibera di Consiglio Comunale n.02 del 06.03.2015, individuava due aree una in San Valentino Centro, l'altra in Casatori per far fronte alla futura domanda di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

2. In relazione alle considerazioni che precedono e alle contenute previsioni di sviluppo residenziale poste a base del dimensionamento complessivo, il presente PUC attribuisce una capacità edificatoria residenziale per le due aree come di seguito indicata:

Zone PEEP – Capoluogo	V max = 16.000 mc
Zone PEEP – Casatori	V max = 8.000 mc

3. In tali zone il P.U.C. si attua mediante P.U.A. di cui all'art.31 delle presenti norme con i seguenti indici e parametri di riferimento:

St (superficie territoriale) = 100% superficie ambito;
Sf (superficie fondiaria) = 60% St;
Scomp (superficie compensativa) = 40% St;
Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,50 mq/mq;
Hm (altezza massima) = 12,00 mt;
Sp (superficie permeabile) = 40% Sf;
Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso consentite:

- residenza
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) solo ai piani terra degli edifici;
- esercizi commerciali di vicinato solo ai piani terra degli edifici.

4. Nelle aree di cui al comma 1, l'intervento urbanistico può essere alternativamente realizzato sotto forma di ERS, di cui all'art. 43 quinquies della Legge Regionale 16/2004 e smi, secondo la normativa di riferimento, mediante iniziativa privata, a partire dal proprietario dei suoli, che preveda la costruzione di alloggi a prezzi di vendita o canoni di locazione, con patto di futura vendita, calmierati, con assegnazione mediante bando pubblico degli alloggi, programmato e gestito dall'Amministrazione comunale, con riduzione del 30% rispetto ai valori prevalenti dell'edilizia abitativa rilevabili in zone limitrofe.

Articolo 69 - Ambiti di Trasformazione Urbana - Norme generali

1. I comparti di trasformazione urbana comprendono quelle parti urbane di nuovo impianto nelle quali il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con altre componenti del sistema insediativo, ed a realizzare opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

2. Per tutti i comparti edificatori individuati, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il P.U.C. definisce le regole della perequazione urbanistica e in particolare garantisce la partecipazione pro-quota dei proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione. Gli ambiti della perequazione urbanistica riguardano gruppi di aree con caratteristiche omogenee come stato di fatto e di diritto.

3. I comparti edificatori relativi agli ambiti di Trasformazione Urbana sono articolati in ambiti unitari di progettazione ed attuazione. Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono all'organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato mirando a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritario le esigenze di carattere pubblico.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

4. A ciascun ambito di perequazione urbanistica, individuato con apposita numerazione negli elaborati del P.U.C., è dedicata una scheda Progetto Guida. Ogni scheda riporta una soluzione progettuale generale, suggerita al fine di esemplificare la possibile attuazione, e una tabella dei parametri urbanistici ed eventuali prescrizioni vincolanti e non vincolanti quali allineamenti, accessi veicolari, tessuto edilizio, collocazione degli edifici e dei parcheggi, ecc...

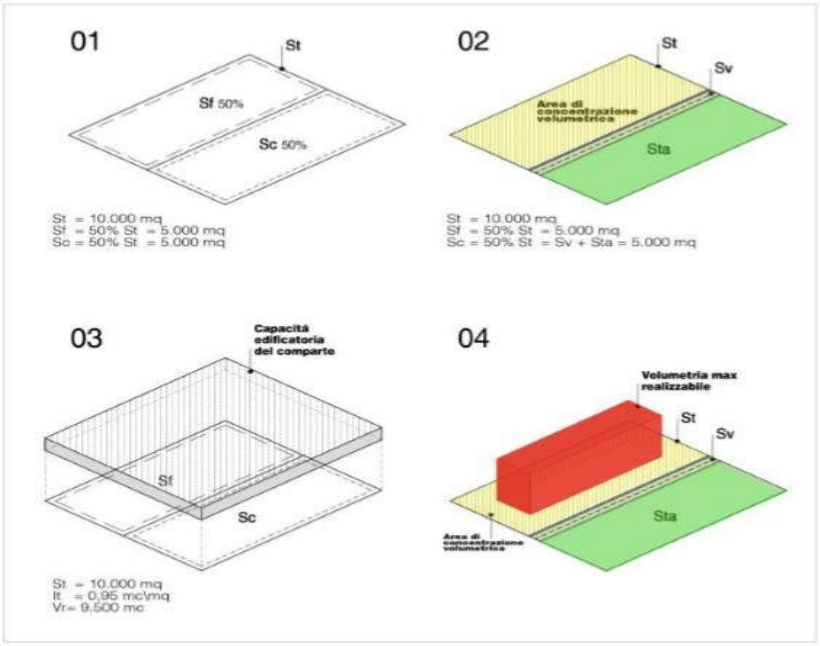
5. Gli ambiti di Trasformazione Urbana, appositamente individuate in cartografia mediante comparti, si articolano in tre classi, ognuna in funzione di uno specifico indice di fabbricabilità territoriale (It):

a) Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale intensiva (ATURi) ed estensiva (ATURe);
b) Ambiti di Trasformazione Urbana Mista (ATUM).

6. Gli Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale intensiva (ATURi) ed estensiva (ATURe) riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale.

7. Gli Ambiti di Trasformazione Urbana Mista (ATUM) riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a destinazione mista residenziale commerciale direzionale e di servizi.

8. La progettazione dei comparti edificatori dovrà garantire una buona qualità urbana ed ecologica-ambientale. Ogni comparto è costituito da una superficie fondiaria (Sf), area di concentrazione volumetrica, che rappresenta una parte della superficie territoriale e da una superficie compensativa (Scomp), nella quota della restante area della superficie territoriale (St), destinata alla realizzazione e cessione gratuita, al Comune, della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.



Schema esemplificativo di un comparto destinato a configurare un nuovo complesso insediativo

9. Nella progettazione dei PUA, i locali (box/garage) pertinenziali al piano terra, intesi come superfice accessoria (Sa), sono esclusi dal calcolo della volumetria massima consentita, con esclusione delle autorimesse che costituiscano attività imprenditoriale.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

10. I Piani Attuativi (PUA) dovranno riportare indicazioni in merito alla gestione e utilizzo delle risorse idriche finalizzate alla loro regimazione, depurazione e tutela anche in un'ottica di risparmio idrico e riutilizzo. A mero titolo esemplificativo, la documentazione, dovrà contenere anche:

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

Articolo 70 - Zone C3: Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale intensiva (ATURi)

1. Tali zone, perimetrate nelle planimetrie di P.U.C., comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali di tipo intensivo, collocati all'interno delle cintura edificata moderna nell''area centrale del territorio, essi si manifestano come "Vuoti Urbani" abbastanza estesi, sostanzialmente non edificati, spesso oggetto di previsioni non attuate, per la realizzazione di attrezzature e servizi, per i quali il Piano definisce progetti integrati di riqualificazione attraverso meccanismi perequativi, degli spazi verdi e dei servizi necessari alla collettività . L'obiettivo è quello di completare il territorio consolidato attraverso l'integrazione tra spazio privato e spazio pubblico in conformità con il dimensionamento del piano urbanistico comunale.

2. In tali zone il P.U.C. si attua mediante P.U.A.

3. I comparti edificatori residenziali Intensivi individuati sulle cartografie di piano sono:

- ATURi-1;
- ATURi-2;
- ATURi-3;

4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle schede di individuazione e disciplina dei Comparti edificatori, allegate alle presenti Norme (Allegato alle NTA), nel rispetto dell'altezza massima pari a 14 metri.

5. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione di giunta, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

6. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

7. Le destinazioni d'uso consentite sono espressamente riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Articolo 71 - Zone C4: Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale Estensivi (ATURe)

1. Tali zone, perimetrate nelle planimetrie di P.U.C., comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali di tipo estensivo, collocati all'interno del tessuto residenziale di completamento.

2. L'obiettivo preposto è quello di:
- consolidare e qualificare i tessuti edificati, attraverso la manutenzione, la qualificazione degli spazi pubblici e la dotazione di servizi;
- arrestare la dispersione insediativa nelle situazioni "di frangia" (compattazione e migliore definizione dei margini, qualificazione degli insediamenti);
- completare l'accrescimento funzionale nella misura richiesta dai fabbisogni abitativi.

3. In tali zone il P.U.C. si attua mediante P.U.A.

4. I comparti edificatori residenziali estensivi individuati sulle cartografie di piano attuabili nel primo quinquennio sono:
- ATURe-2;
- ATURe-4;
- ATURe-5;
- ATURe-6.

5. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle schede di individuazione e disciplina dei Comparti edificatori, allegate alle presenti Norme, nel rispetto dell'altezza massima pari a 12 metri.

6. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

7. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

8. Le destinazioni d'uso consentite sono espressamente riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 72 - Zone C5: Ambiti di Trasformazione Urbana Mista (ATUM)

1. Costituiscono aree libere al margine degli insediamenti già esistenti nei quali sono ammissibili interventi di nuova costruzione capaci di realizzare una riqualificazione – ricucitura urbana attraverso insediamenti misti, residenziali, commerciali e terziari.

2. In tali zone il P.U.C. si attua mediante P.U.A.

3. I comparti edificatori misti individuati sulle cartografie di piano sono:

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- ATUM-1;
- ATUM-2;
- ATUM-3.

4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle schede di individuazione e disciplina dei Comparti edificatori, allegate alle presenti Norme (Allegato alle NTA), nel rispetto dell'altezza massima pari a 14 metri.

5. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

6. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

7. Le destinazioni d'uso consentite sono espressamente riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 72 bis - Semplificazione ed accelerazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione urbana

1. Gli Ambiti di trasformazione urbana, disciplinati dagli Artt. 69, 70, 71 e 72, possono essere attuati per sub-comparti, anche mediante PdiCC, su proposta del promotore che abbia disponibilità dei suoli in essi ricompresi, anche secondo un diverso assetto distributivo planivolumetrico di cui all'ultimo comma del precedente art. 72 sebbene mantenendone l'articolazione funzionale delle attrezzature previste, che indichi la quota di standard urbanistici da realizzare e cedere al Comune e di cui garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dello stesso promotore o degli aventi titolo subentranti, senza limitare le potenzialità residue dei suoli del comparto, per quanto attiene agli accessi, e senza determinare condizioni di interclusione degli stessi. In caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, il progetto dovrà comunque soddisfare le esigenze di urbanizzazione attraverso la realizzazione della viabilità e delle aree da destinare a standard urbanistici. Questi ultimi non saranno compromessi bensì dimensionati sulla scorta della volumetria delle costruzioni di progetto. La proposta presentata dal promotore sarà oggetto di verifica da parte dell'Ufficio tecnico e attuata previa Delibera di Giunta, inoltre la realizzazione/cessione degli standard urbanistici sarà oggetto di stipula di convenzione.

2. È data la possibilità, decorsi 6 mesi dalla data di approvazione della presente variante normativa di assestamento e semplificazione, di presentare progetti su suoli facenti parte di tali ambiti, da realizzarsi mediate PdiCC, cui applicare densità edilizie pari alla metà di quelle previste, previa realizzazione di commisurati standard urbanistici, limitati al verde di arredo urbano e ai parcheggi, da cedere al Comune previa loro realizzazione da parte del promotore e di cui garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dello stesso o degli aventi titolo subentranti.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

3. L'assetto planivolumetrico dell'intervento ridotto alla metà, di cui al precedente comma 2, dovrà consentire la piena attuabilità, sulla restante parte del comparto, delle previsioni di PUC, anche originarie, per quanto attiene agli accessi, non generando porzioni di suolo intercluse.

4. L'Amministrazione comunale individua, con apposita Delibera di Giunta, i Comparti o loro porzioni da realizzarsi ad "urbanizzazione anticipata", intendendosi con ciò che sarà possibile intervenire da parte del Comune per la realizzazione di infrastrutture o standard urbanistici di particolare importanza e rilievo per il più complessivo assetto urbanistico del territorio, così come previsto dal PUC o dalle schede richiamate all'ultimo comma del precedente art. 72. In tal caso, la restante parte del PUA potrà essere completata dal promotore anche successivamente, rimborsando all'Amministrazione comunale l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da essa realizzate, nonché i costi sostenuti per la previa acquisizione dei suoli necessari, anche attraverso l'esproprio degli stessi.

5. Nell'evidenza di comprovati casi di non realizzabilità o di marginalità urbanistica delle superfici coinvolte, tali da non escludere la realizzazione di rilevanti urbanizzazioni previste, è data facoltà ai proprietari di suoli ricompresi negli Ambiti di trasformazione urbana di fare richiesta al Comune, che provvede con specifica Delibera di Giunta, di essere esclusi da tali ambiti e di cambiare la destinazione d'uso degli stessi a giardini o parcheggi privati, privi della relativa capacità edificatoria, che viene sottratta, in proporzione, alla complessiva capacità edificatoria del comparto di appartenenza. In tali casi il comune provvederà, eventualmente, a destinare altre zone alla realizzazione delle porzioni di PUA declassate.

6. Nel caso in cui i suoli di cui si chieda l'esclusione dagli Ambiti di trasformazione urbana, di cui al comma precedente, siano destinatari di attrezzature e servizi di particolare interesse pubblico di livello generale, non altrimenti realizzabili, la Giunta comunale, con apposita deliberazione, può denegare la suddetta richiesta di esclusione.

Articolo 73 - Ambito Produttivo

1. L'Ambito produttivo indicato come zona D, comprendono le zone industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistico-ricettive esistenti e di nuovo insediamento, che il Piano destina all'esercizio delle attività stesse. Vengono previsti il mantenimento ed il completamento degli insediamenti esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature al servizio della collettività. In tale ambito i progetti dovranno tendere prioritariamente alla rimozione delle strutture ed impianti dismessi o sottoutilizzati, al recupero ed ottimizzazione delle strutture esistenti, al contenimento degli impatti con interventi di mitigazione e/o ricomposizione del paesaggio.

2. Sono vietati i nuovi insediamenti classificabili come industrie insalubri di I e II classe (ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. R.D. n. 1265 del 27.07.34) e le industrie a rischio di incidenti rilevanti di cui al D.Lgs n. 334/99 e smi.

3. Lungo il perimetro di zona dovranno essere previste idonee opere di arredo urbano e fasce filtro con piantumazione di alberi e/o siepi autoctone, aventi funzione di barriera verde: sono da salvaguardare eventuali macchie di verde esistenti.

4. Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di una dettagliata documentazione sul progetto degli impianti che dimostri l'osservanza delle norme vigenti in materia e l'impossibilità di danni all'ambiente.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

5. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o in canali, senza preventiva ed adeguata depurazione e nel rispetto delle norme regionali e nazionali in materia. Allo scopo di limitare il carico idraulico in fognatura, dovranno essere previsti, tra le opere di urbanizzazione primaria, dei sistemi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture degli edifici in appositi bacini di accumulo temporaneo.

6. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili, negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione, dovranno essere previsti impianti fotovoltaici (integrazione degli elementi fotovoltaici sulla copertura degli edifici), così come stabilito dal D.Lgs del 29.12.03, n.387 e smi, nonché la realizzazione delle aree ecologicamente attrezzate.

7. L'ambito produttivo si articola in:
- Zone D1: aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione;
- Zone D2: impianti industriali, artigianali esistenti, interne al tessuto urbano da delocalizzare;
- Zone D3: Piano degli Insediamenti Produttivi;
- Zone D3.1: Piano degli Insediamenti Produttivi, potenzialmente attuabili nel secondo quinquennio;
- Zone D4: Ambiti di Trasformazione Urbana per Servizi (ATUS)
- Zone D5: Ambiti di Trasformazione Urbana per la Logistica (ATUL)
- Zone D6: Ambito di Trasformazione Urbana Turistico Ricettiva (ATUTR)
- Zone D7: Attrezzature Ricettive di Ristorazione (ARR)

8. In tutte le zone D, nell'ambito delle volumetrie esistenti o previste, senza incremento alcuno delle stesse, può essere realizzato un ricovero per funzioni di guardiania e custodia a servizio dei relativi operatori, di superfice utile lorda non superiore a 60 m^2, non accatastabile autonomamente né frazionabile dal complesso immobiliare di cui assume valenza pertinenziale.

9. Nelle Zone D, gli standard urbanistici da realizzare potranno essere gestiti dai soggetti realizzatori in convenzione con l'Amministrazione comunale.

Articolo 74 - Zona D1: Aree industriali, artigianali, commerciali, direzionali e ~~turistico~~-ricettive esistenti e di integrazione

1. Tali zone comprendono aree a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ~~turistico~~-ricettiva esistenti e di nuovo insediamento del previgente PRG ed attività isolate presenti sul territorio.

2. In tali zone il P. U. C. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono consentiti eventuali ampliamenti nei limiti consentiti dalla legge regionale 14/82 e sue successive modificazioni, entro il limite di un rapporto di copertura dello 0,50 mq/mq.

3. Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con attività produttiva, quali uffici e punti vendita dei relativi prodotti ed accessori, servizi di interesse collettivo al servizio delle aziende (mensa, sala di ritrovo, ecc.), con rapporto di copertura massimo pari 0,05 contenuto nel rapporto di copertura massimo e comunque non eccedente i 250 metri quadrati;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

4. In caso di nuova costruzione in lotti liberi o nel caso di ristrutturazione aziendale globale ed in tutti i casi di incremento della volumetria esistente, i fabbricati costruiti o ricostruiti dovranno rispettare le indicazioni ed i parametri di seguito riportati:

St (superficie territoriale) = 100% superficie dell'area;
Df (distanze tra fabbricati) = minimo 10 m, se Hm > di 10 ml si dovrà rispettare il parametro Df= Hm;
Dc (distanze dai confini) = m 5, se h > 10 ml la distanza dal confine dovrà rispettare il parametro Dc= h/2;
Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,50 mq/mq St;
Hm (altezza massima) = 12,00 mt;
Sp (superficie permeabile) = 30% Superficie scoperta del lotto;
Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ogni 100 mq di Sf
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

5. L'Amministrazione Comunale, ai fini della razionalizzazione e del ridisegno di queste aree, potrà in qualsiasi momento procedere alla formazione di un piano di riqualificazione delle aree nel rispetto delle indicazioni prima fornite. Nel caso di adozione del piano di riqualificazione si esclude la possibilità di procedere attraverso interventi diretti, a meno degli ordinari interventi di ristrutturazione.

6. Per gli interventi di cui al comma 4 si attuano con permessi a costruire convenzionato disciplinando le modalità di realizzazione e cessione gratuita degli standard di cui al DM 1444/68 art. 5 comma 1 e 2, in funzione della destinazione ~~produttiva~~ d'uso dell'immobile da realizzare nonché per il cambio della destinazione d'uso delle preesistenze.

Articolo 75 - Zona D2: Impianti industriali, artigianali esistenti interne al tessuto urbano, da de localizzare

1. Il PUC individua gli insediamenti produttivi non coerenti con il contesto ambientale ed urbanistico in cui si collocano a causa delle incongruenze formali e tipologiche, oltre che degli aspetti che possono provocare sul sistema antropico.

2 Per evitare di ostacolare l'eventuale delocalizzazione dell'impianto, oltre alla manutenzione ordinaria, sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria.

3. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, o viceversa, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissioni di fumi, vapori, polveri, rumori.

4. In caso di cessazione dell'attività produttiva o artigianale in atto, o eventuale delocalizzazione nelle nuove aree individuate dal PUC, l'immobile (legittimamente realizzato) e la sua area di sedime potranno, su delibera del Consiglio Comunale: essere acquisite dal Comune, anche mediante esproprio, e destinati a spazi e/o attrezzature pubbliche e di uso pubblico; essere convertiti dal privato prevalentemente in impianti per attività private commerciali, ricreative o sportive, con una eventuale quota da destinare a residenza non superiore al 30% della volumetria esistente, previa cessione gratuita in favore del Comune mediante stipula di apposita convenzione di una quota della superficie del lotto, comprensiva eventualmente anche di parti edificate non inferiore a 1/4 del totale. L'eventuale quota da destinare a residenza potrà essere assentita nel secondo quinquennio a valle del monitoraggio.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

5. Nel caso di delocalizzazione di un'attività produttiva che insiste all'interno di un immobile a natura mista (altre destinazioni d'uso) il volume industriali (legittimamente realizzato) potrà essere convertiti prevalentemente in impianti per attività private commerciali, ricreative o sportive, terziarie su delibera della Giunta Municipale.

6. La scheda Comparto, allegato alla presente norma, individua le volumetrie esistenti da volo, fermo restando la verifica delle legittimità della stessa.

Articolo 76 - Zona D3: Piano degli Insediamenti Produttivi

1.Per tale area il PUC prevede la trasformazione a mezzo di PUA di iniziativa pubblica o privata.

2.L'uffico tecnico sviluppa la progettazione definitiva della rete infrastrutturale dell'area rappresentata in maniera indicativa nelle tavole del Piano. Tale progettazione è approvata dalla Giunta Municipale ed è vincolante per l'attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi

3. La trasformazione prevede comparti produttivi (modulo) con Superficie Fondiaria minima pari a 1500 mq. La rete infrastrutturale si sviluppa con la realizzazione dei moduli ed è a carico dei promotori del PUA

4. La trasformazione di iniziativa privata è consentita allorquando sia possibile realizzare un lotto funzionale di infrastruttura.

5. L'amministrazione favorisce la trasformazione dell'area mediante l'attuazione privata esercitando il potere espropriativo previsto dalle vigenti norme.

6. Le costruzioni dovranno rispettare le indicazioni ed i parametri di seguito riportati:
St (superficie territoriale) = 100% superficie dell'area;
Df (distanze tra fabbricati) = minimo 10 m, se Hm > di 10 ml si dovrà rispettare il parametro Df= Hm;
Dc (distanze dai confini) = m 5, se h > 10 ml la distanza dal confine dovrà rispettare il parametro Dc= h/2;
Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,50 mq/mq St;
Hm (altezza massima) = 2,00 mt;
Sp (superficie permeabile) = 30% Superficie scoperta del lotto;
Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

7. Destinazioni d'uso consentite: artigianale, commerciale, industriale, trasporti e logistica.

8. Il PUA dovrà prevedere e disciplinare le fasce di protezione antinquinamento di cui al punto 1.6 del Titolo II della L.R. 14/82 e prevedere ambiti distinti per tipologie di destinazioni d'uso.

Articolo 77 - Zona D4: Ambiti di Trasformazione Urbana per Servizi (ATUS)

1. Il PUC individua queste aree, destinate all'insediamento di attività terziarie, direzionali, ricettive e commerciali ed una quota delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per la creazione di un polo di servizi integrati, di riferimento anche per l'ambito sovracomunale.

2. Tali zone, perimetrate nelle planimetrie di P.U.C., si attuano mediante P.U.A.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

3. I comparti edificatori per servizi individuati sulle cartografie di piano sono:
- ATUS1;
- ATUS2;
- ATUS3;
- ATUS4;

4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle schede di individuazione e disciplina dei Comparti edificatori, allegate alle presenti Norme (Allegato alle NTA), nel rispetto dell'altezza massima pari a 12 metri.

5. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

6. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

7. Le destinazioni d'uso consentite sono espressamente riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 78 - Zona D5: Ambiti di Trasformazione Urbana per la Logistica (ATUL)

1. Il P.U.C. suddivide l'area logistica in tre comparti attuativi distinti, autonomamente attuabili, in stretta correlazione con gli interventi di ristrutturazione del sistema della viabilità, in relazione alla necessità di garantire al centro abitato di Casatori la necessaria "qualità urbana" mediante la decongestione del traffico veicolare pesante sulla viabilità interna al centro abitato. Per il dimensionamento quantitativo si evidenzia che per la tipologia di attività prevista, logistica e mobilità, più che alla logica costruttiva si è pensato alle necessità funzionali che richiede tale attività, stoccaggio e prima lavorazione delle merci. Funzioni che richiedono, in taluni casi, ampie superfici scoperte, in altri, necessitano di maggiori densità di aree coperte, al tal fine non è stato individuato alcun indice per tali aree.

2. Tali zone, perimetrate nelle planimetrie di P.U.C., si attuano mediante P.U.A.

3. I comparti edificatori della Mobilità e Logistica individuati sulle cartografie di piano sono:
- ATUL1;
- ATUL2;
- ATUL3;

4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle schede di individuazione e disciplina dei Comparti edificatori, allegate alle presenti Norme (Allegato alle NTA), nel rispetto dell'altezza massima pari a 12 metri.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

5. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

6. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

7. Le destinazioni d'uso consentite sono espressamente riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 79 - Zona D6: Ambiti di Trasformazione Urbana Turistico-Ricettiva (ATUTR)

1. Il Puc individua e perimetra con apposita campitura, così come espressamente previsto dalla L.R. 28/11/2000, n. 16 e dal Capo XII delle Nta del Ptcp, le aree edificate a prevalente presenza di attrezzature turistiche, alberghiere ed extra alberghiere, o destinate ad attività di ristorazione in sede propria, pertinenze, annessi ed aree esterne (parcheggi ed aree a verde) connesse.

2. Per le strutture esistenti sono consentiti i seguenti interventi, attivabili mediante Permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dei successivi commi 4, 5, 6 7:

a) l'incremento delle volumetrie esistenti e legittimate, entro il limite del 30%, per adeguamento dei servizi complementari alberghieri nel rispetto delle distanze e dell'altezza di cui al successivo comma 3;
b) l'incremento di attrezzature complementari scoperte a carattere pertinenziale, entro il limite massimo del 30% di quelle esistenti e legittimate;
c) il recupero edilizio di manufatti esistenti e legittimati da destinarsi ad attività turistica ricettiva;
d) la realizzazione di attrezzature scoperte per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero.
e) I parcheggi nel rispetto delle leggi vigenti in funzione delle destinazioni d'uso.
f) La nuova edificazione mediante un progetto unitario comprendendo tutte le volumetrie e le aree scoperte esistenti, nel rispetto di quanto stabilito nel successivo comma 3.

3. La nuova edificazione per scopo turistico ricettivo dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri mediante permesso di costruire convenzionato:

Lmin (Lotto minimo) = ~~2500 mq~~ 2000 mq;
St (superficie territoriale) = 100% superficie ambito;
Sf (superficie fondiaria) = 70% St;
Scomp (superficie compensativa) = 30% St;
If (indice fondiario) = ~~1,5~~ 2,0 mc/mq;
It (Indice territoriale) = ~~2,0~~ 1,5 mc/mq;
Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt;
Dc (distanze dai confini) = 5,00 mt;
Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,25 mq/mq;
Hm (altezza massima) = 14,00 mt;
Sp (superficie permeabile) = 60% Sf;
Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf;
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Destinazioni d'uso consentite:

- Alberghi, aree attrezzate sosta camper e simili, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero;

4. La superficie dell'ambito convenzionato viene suddiviso in Superficie fondiaria pari al 70% della St, il 30% rimanente viene destinato alla Superficie compensativa che rappresenta l'area necessaria alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura stabilita dall'Amministrazione Comunale in fase di presentazione del progetto convenzionato.

5. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione da parte del richiedente nei quali sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere richieste. La convenzione è trascritta nei pubblici registri immobiliari a cura e spese del concessionario. Il soggetto attuatore sottoscrive una convenzione urbanistica con l'amministrazione Comunale in cui si impegna:

- alla realizzazione e cessione gratuita della viabilità pubblica e degli spazi pubblici in misura prevista dal presente piano;
- altri impegni contrattuali che il soggetto attuatore assume verso l'amministrazione comunale;
- alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazioni necessarie a rendere agibile l'intervento Edilizio.

6. Gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato sono in maniera indicativa, ma non esaustiva cartograficamente individuati e saranno richiesti dall'Amministrazione in tutti i casi in cui il P.U.C. preveda la cessione da parte dei proprietari di aree destinate all'uso pubblico: parcheggio, verde, viabilità, ecc. L'Amministrazione Comunale potrà effettuare modificazioni delle aree destinate alla localizzazione delle infrastrutture rispetto al progetto presentato.

7. Qualora l'area compresa entro il perimetro appartenga a più proprietari, questi dovranno presentare un progetto unitario e ciascuno di essi sarà responsabile degli impegni previsti dal permesso di costruire convenzionato.

8. Nei casi in cui, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, è prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, a scomputo totale o parziale del relativo contributo, la validità dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto d'obbligo predisposto sulla base di apposito schema approvato dall'Amministrazione che disciplina le modalità di progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere, le garanzie per la loro corretta esecuzione, le formalità e i tempi di cessione delle stesse.

9. Gli immobili esistenti, purché legittimati da idoneo titolo edilizio-urbanistico, possono continuare a mantenere la loro destinazione d'uso, limitatamente all'ultimo titolo assentito.

10. Qualora non sia raggiunta l'intesa fra i proprietari alla presentazione del progetto unitario di cui al precedente comma 7, è sempre data la possibilità di agire per sub-comparti, anche mediante PdiCC, su proposta del promotore che abbia disponibilità di suoli in quantità non esaustiva dell'intero comparto, secondo un autonomo assetto planivolumetrico, che indichi la quota di standard urbanistici da realizzare e cedere al Comune e di cui garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del promotore, senza limitare le potenzialità residue dei suoli del comparto, per quanto attiene agli accessi, non generando lotti interclusi. In caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, il progetto dovrà comunque soddisfare le esigenze di urbanizzazione attraverso la realizzazione della viabilità e delle aree da destinare a standard urbanistici. Questi ultimi non saranno compromessi bensì dimensionati sulla scorta della volumetria delle costruzioni di progetto. La proposta presentata dal promotore sarà

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

oggetto di verifica da parte dell'Ufficio tecnico e attuata previa Delibera di Giunta, inoltre la realizzazione/cessione degli standard urbanistici sarà oggetto di stipula di convenzione.

Articolo 80 - Zona D7: Ambiti di attrezzatura Ricettiva di Ristorazione (ARR)

1. Tali zone comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti ricettivi di ristorazione per eventi, nonché aree di edificazione recente a prevalente presenza di attrezzature ricettive di ristorazione per eventi.

2. Sono consentiti i seguenti interventi:

a) l'incremento delle volumetrie esistenti e legittimate, entro il limite del 20%, per adeguamento dei servizi complementari nel rispetto delle distanze e delle altezze di cui al successivo comma 3;
b) l'incremento di attrezzature complementari scoperte a carattere pertinenziale, entro il limite massimo del 30% di quelle esistenti e legittimate;
c) il recupero edilizio di manufatti esistenti e legittimati da destinarsi ad attività di ristorazione per eventi;
d) la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie;
e) la realizzazione di attrezzature scoperte per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero.

3. La nuova edificazione per scopo ricettivo per eventi si attua mediante Permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Lmin (Lotto minimo) = 1000 mq;
If (Indice fondiario) = 1,00 mc/mq;
Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt;
Dc (distanze dai confini) = 5,00 mt;
Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,40 mq/mq;
Hm (altezza massima) = 8,00 mt;
Sp (superficie permeabile) = 30% Sf;
Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

Sono altresì ammesse, attrezzature scoperte per lo sport, lo spettacolo e il tempo libero in genere, di supporto all'attività.

Articolo 81 - Vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche

1. Negli ambiti che il Puc delimita come zone D6, ed in particolare per le strutture destinate ad attività alberghiere ed extra alberghiere disciplinate dalla L.R. 28 novembre 2000, n. 16 si applicano i vincoli derivanti dall'art. 4 della Legge citata.

2. Per le strutture ricettive che nelle zone D6, vengono destinate, ovvero realizzate per essere destinate, a strutture ricettive successivamente all'approvazione del Puc, il vincolo di cui al comma 1 ha vigenza dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio, che prevede la realizzazione/trasformazione in struttura destinata ad attività alberghiera o extra alberghiera.

Articolo 82 - Ambito agricolo - finalità e ambito di applicazione

1. Conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, il territorio rurale e aperto comprende le zone "E", ossia le parti del territorio destinate ad usi

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

agricoli. ovvero aree inedificate agricole, con presenza di edificazione rurale, o che in origine aveva destinazione rurale.

2. Il Ptcp inserisce il territorio dell'Agro Nocerino - Sarnese, di cui San Valentino Torio è parte, nel sottosistema del territorio rurale ed aperto delle aree di pianura. In linea con le previsioni di tale piano sovra ordinato, dunque, l'obiettivo primario che il Puc si prefigge, per il territorio rurale aperto, è la salvaguardia di tali aree, la sua integrità fisica, naturalistica, vegetazionale e paesaggistica.

3. Le presenti norme per tali aree prescrivono, pertanto, le seguenti azioni:
- evitare l'edificazione di nuovi manufatti a scopo abitativo;
- evitare la collocazione di nuove opere, impianti tecnologici, corridoi infrastrutturali se non in posizione marginale rispetto alle stesse e comunque previa idonea valutazione sull'impatto ambientale dell'opera;
- il recupero ed il riuso di manufatti e di opere storiche esistenti nelle aree agricole consentendo il loro adeguamento igienico sanitario;
- la riqualificazione degli aggregati edilizi esistenti in zona agricola, legittimamente costruiti, che non partecipino al patrimonio storico, mediante interventi di riqualificazione urbana;
- l'adozione di misure atte a garantire l'attrattività turistica e la produzione di prodotti alimentari e artigianali tipici al fine di invertire i processi di spopolamento ed impoverimento;
- l'adozione di misure atte a garantire la valorizzazione delle risorse colturali e la produzione ed il commercio di prodotti agro-alimentari tipici, cosi da incentivare il turismo alternativo o complementare anche mediante strutture agrituristiche o l'accoglienza in dimore rurali;
- la salvaguardia dell'integrità strutturale, della continuità, dell'estensione e delle caratteristiche della fascia che circonda il Fiume Sarno, del territorio comunale, che costituisce la matrice caratterizzante dell'eco mosaico e del paesaggio, con l'obiettivo di preservarne la funzione paesistica e di habitat;
- la salvaguardia dell'integrità delle aree di mosaico agricolo forestale di pianura esistenti, in particolare, le aree individuate dall'agronomo nella carta dell'uso del suolo come "aree produttive", nonché di zona agricole multifunzionali intorno ai vicini centri urbanizzati.

4. Partendo da linee di indirizzo comuni per il territorio rurale aperto, il Puc approda ad una disciplina d'uso, che tiene conto degli elementi costitutivi e delle reali capacità produttive delle aree, e pertanto gli indici di utilizzazione sono stati suddivisi e differenziati nelle seguenti classi, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle norme del Ptcp e dalle risultanze dello studio agronomico posto a corredo del Puc.

5. Il territorio rurale, destinato ad usi agricoli è nel Puc così articolato:
- E1: Zone agricole ordinarie
- E2: Zone di salvaguardia periurbane;
- E3: Zone agricole di tutela paesaggistica e naturalistica.

Articolo 83 - Ambito agricolo - definizioni

1. Per **aziende agricole** ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intendono: unità tecnico-economiche costituite da una struttura fondiaria finalizzata alla coltivazione per la produzione agraria e/o zootecnica, di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso, in proprietà e/o in affitto (nei titoli di possesso si comprendono anche: l'usufrutto, l'enfiteusi, l'assegnazione di terreni di proprietà di Enti di riforma e sviluppo, consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua). L'azienda agricola deve esercitare una attività economica organizzata e continua, anche se non prevalente, al fine della produzione e dello scambio dei beni o servizi, operante sul mercato dei prodotti agricoli. L'azienda

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

agricola può essere condotta in forma diretta, familiare o mista, solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.

2. Si definisce come ***centro aziendale*** l'edificio o il nucleo di edifici insediati all'interno di un'azienda agricola su area storicamente sottratta al suolo agricolo coltivabile, adibiti agli usi medesimi e costituenti sede fisica dell'azienda agricola o potenzialmente idonei ad accogliere tale sede.

3. L'accertamento della sussistenza di un'azienda agricola dovrà essere effettuato dagli organi di controllo del Sistema Agricolo e/o dell'amministrazione comunale, tenendo conto di elementi di natura fiscale, previdenziale, economico-commerciale (Certificato di IAP – imprenditore agricolo professionale, contabilità aziendale, tenuta libretti, collocazione di manodopera, iscrizione alla Camera di Commercio, ecc.).

Articolo 84 - Zone agricole - disposizioni comuni

1. L'insieme delle aree che il Puc individua nell'ambito di territorio prevalentemente rurale ed aperto e classifica nelle diverse sottoclassi di aree agricole sono quelle parti del territorio che:

- sono utilizzate per scopi agricoli o recuperabili all'uso agricolo;
- sono caratterizzate da un prevalente stato naturale;
- comprendono la presenza di aziende agricole, con possibilità di potenziamento produttivo in campo agricolo, con investimenti privati e pubblici.

2. Le presenti norme sono finalizzate al potenziamento delle aree coltivate ad uso agricolo, così come definite al precedente comma 1, pertanto non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad uso esclusivo residenziale.

3. Per gli edifici esistenti che ricadono nelle aree classificate agricole e regolarmente assentiti, sono consentite mutazioni di destinazioni d'uso esclusivamente nelle seguenti destinazioni, tutte appartenenti alla categoria funzionale RURALE:

- abitazioni agricole;
- annessi rurali;
- strutture ricettive di tipo agrituristico e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
- attività di produzione connessa all'attività agricola e/o zootecnica;
- commercio di prodotti agricoli all'origine;
- attività culturali come: fattorie didattiche, sedi espositive e/o associative legate al mondo agricolo;
- depositi al servizio di attività agricole.

4. Gli interventi e le trasformazioni fisiche ammissibili sugli edifici esistenti, legittimamente edificati, che ricadono nelle zone agricole, ad eccezione delle specifiche norme relative ad ogni singola sottozona, sono quelli di seguito riportati:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;

5. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti superiori al 20% della cubatura esistente, sono sottoposti a Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) di cui al successivo articolo 85 - Edificabilità rurale.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

6. Ogni intervento sul patrimonio edilizio rurale di carattere tradizionale o di valore ambientale deve essere rivolto al recupero del tipo edilizio e della qualità architettonica del manufatto. Qualora quindi all'edificio su cui si deve intervenire vengano riconosciuti tali valori su di esso sono consentiti solo interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione.
Sono pertanto consentiti gli interventi di cui al precedente comma 4 con esclusione della ristrutturazione edilizia. Al fine della valorizzazione di tali edifici rurali tradizionali in essi sono ammessi le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, attrezzature pubbliche, attività micro-ricettive, attività didattiche, attività agricole.

7. Nelle aree classificate agricole non sono ammesse modifiche alla configurazione naturale del suolo e dell'assetto idrogeologico quali variazioni altimetriche e mutazioni dell'andamento naturale e del deflusso delle acque superficiali – ad eccezione di quanto previsto ai fini delle ordinarie attività agricole, compreso quelle necessarie per il recupero ad uso agricolo delle aree in abbandono e/o sottoutilizzate, così come riportato nella disciplina delle singole sottozone.

8. Non sono ammesse modifiche che alterino la configurazione dei sentieri, dei muri di contenimento dei terreni, della rete idrografica superficiale e di ogni altro elemento che caratterizzi il paesaggio agrario, né interventi di impermeabilizzazione del suolo.

9. È consentita, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento previste dalle presenti norme:
- la realizzazione di opere di infrastrutture primarie per l'adeguamento dei servizi pubblici;
- la realizzazione di opere finalizzate alla tutela delle risorse idriche del sottosuolo, in base alla vigente normativa nazionale, regionale e provinciale;
- la realizzazione di impianti tecnici di piccola entità, come cabine elettriche, impianti per l'approvvigionamento idrico ed irriguo e percorsi di servizio di larghezza non superiore a m 3,00 strettamente collegati alla gestione delle attività e di fruibilità dei luoghi;
- la realizzazione di opere di difesa o di mitigazione del rischio idrogeologico, geologiche e geotecniche; dette opere devono essere considerate e qualificate come componenti del paesaggio al fine di migliorare le condizioni di stabilità dei suoli e di equilibrio idrogeologico.

10. È esclusa ogni deroga ai principi di tutela in materia paesaggistica ed ambientale nonché all'applicazione dell'art. 9 della Legge n. 122 del 24.03.1989.

11. In assenza di PSA che prevedano interventi edilizi di nuova costruzione con funzione agricola, l'attività produttiva delle aziende agricole dovrà essere soddisfatta all'interno dei volumi edilizi esistenti, che potranno anche essere trasformati, sempre ai fini della produzione aziendale, nel rispetto delle norme relative ad ogni singola sottozona.

12. Gli incrementi di superficie relativi alle opere accessorie all'attività agricola dovranno essere realizzati in base ai parametri di ogni singola sottozona specificati negli articoli seguenti.

13. È ammessa la realizzazione di serre destinate alla forzatura del ciclo produttivo delle colture ortofrutticole e specializzate. Nella realizzazione degli impianti serricoli e vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzo di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie e comunque di qualsiasi altra tecnica di posa in opera che non consenta l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti. È fatto obbligo di recintare i complessi serricoli, almeno verso

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

gli elementi di viabilità, mediante siepi di essenze arboree ed arbustive di specie autoctone coerenti, di altezza non inferiore a metri 1,50, ovvero mediante reti metalliche, di altezza non inferiore a metri 1,50 mascherate sui due lati con siepi aventi le predette caratteristiche. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8).

13bis. La realizzazione di serre prospicienti alle strade pubbliche, fermo restando limitazioni più restrittive di cui alla normativa statale, non può essere inferiore ~~a 10 m dalle stesse~~ a quanto previsto dall'art. 1 comma 1 della L.R. n. 7 del 21.03.1996 in sostituzione dell'art. 6 comma 2 della L.R. n. 8 del 24.03.1995, dovendo mantenere la superficie che le separa dalla strada stessa completamente drenante e predisponendo su di essa apposita piantumazione da esporre negli elaborati progettuali da allegare alla richiesta del titolo edilizio previsto dalla normativa regionale vigente.

13ter. Sono ammesse recinzioni di serre ammezzo di reti in materiale plastico di colore verde a gradazione inferiore al 75%, in alternativa a quanto previsto ai precedenti commi 13 e 13 bis, dovendosi schermare le stesse verso gli elementi di viabilità, mediante siepi di essenze arboree e arbustive costituite da specie autoctone.

14. Il Rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione degli impianti serricoli, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone, deve essere comunque subordinato ad una verifica idraulica della rete di raccolta prevista per le acque piovane in eccesso provenienti dalle serre aziendali, ossia, ad una verifica della capacità delle tubazioni e dei fossi di raccolta aziendali ed extra aziendali limitrofi di convogliare tali acque di scolo senza arrecare danno a cose e fondi finitimi.

15. Nelle zone agricole E sono vietati:
- depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non preordinati all'esercizio dell'attività agricola;
- la discarica di qualsiasi materiale se non autorizzato dall'Amministrazione competente in materia, ai sensi della normativa vigente;
- il prelievo e il riporto d'inerti e di terra non autorizzati.

16. Allo scopo di salvaguardare il corretto equilibrio paesaggistico- ambientale e le connesse esigenze di tutela, la previsione di aree destinate all' ospitalità in spazi aperti previsti dalla L.R. per la Disciplina delle attività agrituristiche, è preclusa nelle zone sottoposte al vincolo paesaggistico. Nelle aree ove è possibile svolgere l'attività di ospitalità in spazi aperti, non sono ammesse trasformazioni dei suoli quali nuova viabilità, scavi e riporti, pavimentazioni.

Articolo 85 - Edificabilità rurale

1. In ossequio ai principi generali e all'art. 37 del Ptcp, l'edificabilità nelle zone agricole E deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale.
L'edificabilità rurale deve essere pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone in cui e stato suddiviso il territorio rurale, e rapportata alla qualità, all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un piano di sviluppo aziendale (PSA) redatto e asseverato da un tecnico abilitato, in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge.

2. Il PSA è necessario anche per l'ampliamento degli spazi costruiti.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

3. La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e semi-naturali (quali aree ad alto valore ecologico) la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiaria minima alla quale applicare gli indici relativi alla edificabilità delle sole pertinenze agricole.

4. Il Piano di Sviluppo Aziendale di cui al comma 1, deve dare evidenza sia alla congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

5. Il PSA deve contenere:
- una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità, delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agroambientali contenuti nel Piano di Sviluppo rurale;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
- copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

6. Il piano di Sviluppo Aziendale costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso di costruire.

7. La realizzazione del Piano di Sviluppo Aziendale è garantita da un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente, prima del rilascio del titolo edilizio, contenente gli obblighi previsti dalla legge.

8. Nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica e di attività agrituristiche, laddove i piani di sviluppo aziendale dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti per le varie zone, l'edificazione potrà essere consentita, previa acquisizione del parere vincolante che dovrà esprimere il competente ufficio regionale, sulla base di una approfondita verifica preliminare condotta dal richiedente e certificata in auto dichiarazione ai sensi di legge in merito alla compatibilità degli interventi rispetto alla natura ed effettive destinazioni agricole dei suoli.

9. Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale è sempre obbligatorio per la realizzazione o il potenziamento nell'azienda agricola di un allevamento zootecnico aziendale. Tali allevamenti caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda e sono collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti e collegati alle necessita di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

10. Si definiscono aziendali e interaziendali quegli allevamenti nei quali almeno il 40% delle unità foraggiere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame viene prodotto in azienda. Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori tale percentuale e ridotta al 35%.

11. Il piano aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90 mc, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità prescritti per la zona di riferimento.

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

13. Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29.03.1982 (data di entrata in vigore della L.R. 14/82) sono consentiti una tantum:
- adeguamenti igienico sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali, comunque, entro il limite massimo assoluto di mq 30;
- ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

Articolo 86 - Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PSA

1. Rientrano nella categoria di annessi agricoli e possono essere realizzati nei limiti degli indici fissati per le diverse sottozone, e nei limiti previsti dal PSA, gli edifici e locali aventi le seguenti destinazioni: Silos; locali per lavorazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli; magazzini; locali per l'attività agrituristica; uffici aziendali nei limiti di 15 mq, locali per la vendita diretta dei prodotti agricoli prodotti dall'azienda nei limiti di 30 mq, stalle e capannoni per allevamenti zootecnici aziendali.

2. La localizzazione puntuale dell'annesso agricolo deve essere rispettoso dell'ecosistema e del paesaggio in cui si inserisce.

3. Nella collocazione e nel dimensionamento di nuovi annessi agricoli, individuati nel PSA come indispensabili alla conduzione del fondo agricolo, è prescritto il rispetto dei seguenti criteri:
- collocazione dell'annesso in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del paesaggio;
- collocazione all'esterno delle eventuali tessiture agrarie di pregio (ciglionamenti, terrazzamenti, sistemazioni idrauliche in generale, filari tradizionali e alberate) la cui presenza deve essere puntualmente accertata nel PSA;
- comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative (almeno due), basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato;
- previsione di misure di mitigazione di eventuali impatti visivi;
- privilegiare la collocazione in prossimità di annessi agricoli preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali già in uso;
- privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati;
- adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici;
- nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente deve essere garantita verso l'esterno, salvo dimostrata impossibilità, una fascia di coltivazioni arboree della larghezza minima di ml 15;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- nel caso di costruzione simultanea di annessi agricoli e abitazioni agricole, i volumi realizzabili devono, a meno dei locali al piano terra sottostanti il volume destinato alla residenza, non essere connessi e disposti in edifici diversi;
- salvo motivi tecnici, da dimostrare in sede di PSA, gli annessi agricoli possono avere una altezza massima di 5 m in gronda, a meno dei locali per l'attività agrituristica, che possono essere sviluppati su due livelli, ed avere un'altezza della nuova volumetria. A tal fine devono essere limitati al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.
- le sistemazioni esterne devono tener conto dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti e devono utilizzare essenze locali per siepi, filari, pergolati. Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi;
- gli annessi agricoli fuori terra sono realizzati preferibilmente con coperture inclinate a una o due falde; è consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate, graticciate di mattoni. L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml 1,70 dal piano di calpestio. Per annessi agricoli di grande dimensione superiori a 200 mq di SUL, è consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto da terreno vegetale o da pannelli solari o fotovoltaici;
- le cantine parzialmente o totalmente interrate devono tener conto in maniera appropriata della configurazione morfologica e funzionale del contesto, riducendo al minimo le alterazioni del terreno;
- l'eventuale illuminazione e/o climatizzazione dell'annesso deve utilizzare, in tutto od in parte, forme di energia rinnovabile;
- gli annessi destinati all'allevamento degli animali od agli allevamenti sono collocati ad una distanza non inferiore a 30 ml dalle strade di transito e a 40 ml dalle case di abitazione.

Articolo 87 - Abitazioni agricole di nuova costruzione previsti dal PSA

1. L'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, è consentita soltanto nei casi in cui, il PSA ne accerti l'esigenza, e nei limiti di utilizzazione fondiaria per abitazioni agricole fissate dalle presenti norme. Le abitazioni agricole dovranno essere distribuite su un unico livello e:

- per limitare la dispersione edilizia, dovranno possedere requisiti di abitabilità minima di 45 mq utili abitabili, nel rispetto degli indici di edificazione fissati per le singole sottozone nel proseguo delle presenti norme;
- per limitare gli impatti sul paesaggio, le abitazioni agricole potranno avranno una SUL massima di mq 130;
- l'eventuale piano terra potrà essere adibito ad annessi e garage, esso comunque non potrà eccedere la superficie del piano superiore destinato alla residenza.

2. Nel caso di fondi già edificati, la nuova costruzione deve essere ubicata in prossimità dell'edificio o edifici esistenti, possibilmente con un lato parallelo a quest'ultimo.

3. La forma dell'edificio deve essere il più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, coperture a falda in laterizio con pendenza massima del 30%, a padiglione o a capanna con esclusione di terrazze a tasca e finestre a raso. Le finiture di facciata devono essere in intonaco civile o muratura a faccia vista. È vietato l'uso di materiali plastici.

4. Non è ammessa la costruzione di corpi sporgenti in aggetto. È possibile la creazione di locali interrati, da destinarsi unicamente a deposito e cantina. Gli infissi potranno essere realizzati in legno o in metallo, purché verniciati.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

5. Nella localizzazione del manufatto si dovrà valutare il suo corretto inserimento nel contesto.

6. Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici rurali ad uso abitativo devono inoltre seguire questi criteri generali:

- distanza minima dalla strada poderale ml 5, massima ml 15, distacco da edifici esistenti di almeno ml 10;
- utilizzo minimo di nuove recinzioni, comunque da realizzare con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata da schermature di tipo arbustivo con essenze autoctone;
- un solo accesso carrabile; per le aree di pertinenza immediata devono essere utilizzate terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei, senza uso di asfalto o massetti di calcestruzzo.

Articolo 88 - Attività Agrituristiche

1. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

2. Rientrano tra le attività agrituristiche:

- dare ospitalità in alloggi o spazi all'aperto destinati alla sosta di campeggiatori;
- somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri o di aziende agricole della zona.

3. Gli spazi all'aperto ed i locali e/o edifici da destinare all'attività agricola devono essere determinati nel PSA, l'attività deve essere in ogni caso rispettosa della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15 (Disciplina per l'attività di agriturismo) e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R della Campania n. 18 del 28.12.2009.

4. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi già esistenti sul fondo e non più funzionali all'attività agricola principale, ovvero gli annessi agricoli da edificare con l'utilizzo del rispettivo indice fissato nei successivi articoli per le singole zone.

Articolo 89 - Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli

1. La realizzazione degli annessi agricoli, per le esigenze di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita nel rispetto delle prescrizioni e dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi:

- costruzione in legno appoggiata al suolo (senza fondazioni) e tetto a due falde coperto in legno, laterizi oppure con rame o guaina ardesiata;
- pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni;
- superficie massima coperta di mq 10 e altezza massima in gronda di ml 2,5;
- assenza di impianti idrici e di illuminazione esterna;
- divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico;
- divieto di realizzare nuove recinzioni oppure di abbattere alberi.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

2. La realizzazione dei manufatti è subordinata ad autorizzazione comunale di durata triennale rinnovabile su richiesta.

3. L'istanza di rilascio dell'autorizzazione comunale deve essere presentata dal soggetto avente titolo e deve indicare:
- le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto;
- la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 1000 mq ed essere privo di ulteriori manufatti edilizi precari;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. 86 "Annessi agricoli di nuova costruzione…" delle presenti Nta.

4. Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato alla preliminare o contestuale sottoscrizione da parte del proprietario richiedente di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto la tempestiva rimozione dell'annesso o del manufatto al cessare dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste. Il proprietario richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione comunale deve fornire idonee forme di garanzie dell'adempimento dell'obbligo di rimozione.

5. È vietato ospitare stabilmente nei medesimi locali cani o animali da cortile di qualsiasi tipo.

6. L'autorizzazione comunale può essere revocata, oltre che nelle ipotesi contemplate dall'art. 21quinquies, legge n. 241/1990, nei seguenti casi:
- degrado del manufatto dovuto all'incuria;
- realizzazione di ulteriori manufatti;
- cessazione dell'utilizzo agricolo;
- accertamento di usi residenziali, ancorché saltuari o temporanei.

7. La revoca dell'autorizzazione comunale comporta l'obbligo per il proprietario di rimuovere tempestivamente l'annesso o il manufatto realizzato.

Articolo 90 - Unità minima di intervento

1. Per le aziende agricole, la superficie minima di riferimento per gli interventi è la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) della stessa azienda agricola.

2. Per Superficie Agricola Utilizzata (SAU) si intende la superficie fondiaria depurata dalle superfici boscate o delle tare improduttive.

3. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui alle presenti norme, il dato relativo alla SAU sarà quello fornito dal conduttore, supportato dalla lettura della cartografia di piano e dalla documentazione catastale.

Articolo 91 - Zone agricole - destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso possibili nelle aree agricole risultano le seguenti:
- abitazioni agricole;
- annessi rurali;
- strutture ricettive di tipo agrituristico e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
- attività di produzione di beni connessi all'attività agricola e/o zootecnica;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- commercio di prodotti agricoli all'origine;
- attività culturali come: fattorie didattiche e/o sociali, sedi espositive e/o associative;
- attrezzature tecnologiche, da sottoporre a specifica richiesta ed espressamente autorizzate;
- depositi al servizio di attività agricole.

2. È vietato lo svolgimento dell'attività di zootecnia nelle aree agricole di salvaguardia periurbane, come definite al successivo art. 95.

Articolo 92 - Zona E1: Aree agricole ordinarie - definizione

1. Sono classificate aree agricole ordinarie gli spazi agricoli caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di valore produttivo e paesaggistico. In queste aree la multifunzionalità agricola deve essere orientata al mantenimento ed al rafforzamento delle produzioni agricole.

2. In tali ambiti il PUC, persegue prioritariamente gli obiettivi:
- di salvaguardia, valorizzazione e corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.

Articolo 93 - Zona E1: Aree agricole ordinarie - modalità di intervento

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 85 - Edificabilità rurale, dimostrando:
- di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
- la loro necessità a fini produttivi;
- la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;
- che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti); per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche, da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.

2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

3. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 90 "Unità minima di intervento"; non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue. È invece consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle altre zone agricole, anche se per tali zone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti.

4. I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, è da considerarsi nullo.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

5. È consentita la realizzazione di opere interrate esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito. Tali opere dovranno avere almeno tre lati completamente interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento e/o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrate non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m 3,50. È vietato pertanto l'utilizzo degli interrati per garage e/o parcheggi di auto e/o di mezzi agricoli. Le opere interrate ammesse in tali sottozone devono essere completamente interrate in maniera naturale e non artificialmente su tutti i lati della costruzione.

6. È consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

~~7. L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura: non superiore al settanta per cento della Superficie Agricola Utilizzata.~~

8. L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i ~~5,5~~ 6 metri al colmo;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
  - metri 3 dai confini di proprietà, salvo accordo con il proprietario confinante derogabile sino ad 1,5m;
  - metri 5 dagli altri fabbricati;

9. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente art. 84 "Zone agricole: disposizioni comuni" commi 13 e 14.

10. È consentita la realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione tra confini di proprietà che possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque devono essere relazionate ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte, di pertinenza e no. I muri possono avere altezze non superiori a 1,50 m sormontate eventualmente da strutture leggere in ferro o legno tale da raggiungere un'altezza complessiva (muro + struttura leggera) pari a 2,30 ml; tali muri dovranno essere realizzate in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacati. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite in tufo, in laterizi o in lastre di pietra o intonacate.

Articolo 94 - Zona E1: Aree agricole ordinarie - parametri urbanistici

1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole (per le aree definite seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva nella tavola dell'uso agricolo dei suoli TAV.C.3.2):
- Lotto minimo: 3500 mq
- Iff: 0,03 mc/mq
- Hmax: 7,50 m
- Piani fuori terra: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 5 m

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 5 m

2. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole (per le aree definite a seminative ed a frutteto nella tavola dell'uso agricolo dei suoli TAV.C.3.1):
- Lotto minimo: 3500 mq
- Iff: 0,05 mc/mq
- Hmax: 7,50 m
- Piani fuori terra: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 5 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 5 m

3. Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:
- Lotto minimo: 3500 mq
- Iff: 0,10 mc/mq
- Hmax: ~~4,00 m~~ 5,00 m
- Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m
- Piani fuori terra: 1
- Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 5 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 5 m

4. Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:
- Rc: 0,02 mq/mq
- Hmax: 4,00 m
- Piani fuori terra: 1
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 20 m
- Distacco minimo da edifici: 20 m
- Distacco minimo da zone residenziali: 50 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 50 m

Articolo 95 - Zona E2: Aree agricole di salvaguardia periurbane - definizione

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che per cause strutturali di elevata frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole, nonché di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, limitate potenzialità produttive e di pregio rispetto alle altre aree agricole, presentano talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture. Esse sono collocate tra la zona urbana e le zone agricole; la loro funzione è quella di evitare la saldatura dei centri abitati, mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e del paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra il centro abitato e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.

2. Il PUC individua ambiti potenzialmente trasformabili, la cui eventuale attuazione è prevista nel secondo quinquennio, all'esito positivo del monitoraggio e della conferenza programmatica (prevista per il 2023). Detti ambiti nelle tavole del PUC sono classificate come zone E2 e sono rappresentate graficamente con perimetro e simbolo (*). ~~Per tali zone nel primo quinquennio, non sono consentite né~~

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

~~costruzioni per abitazioni agricole né per annessi agricoli, pertanto, non si applicano gli indici e parametri di cui al successivo art. 97~~. L'amministrazione Comunale, a valle del monitoraggio e dell'assegnazione dei nuovi carichi dalla conferenza programmatica, provvedere ad attivare tali comparti, mediante approvazione delle schede di comparto, nei limiti di quanto già previsto, senza che ciò costituisca variante al PUC.

Articolo 96 - Zona E2: Aree agricole di salvaguardia periurbane - modalità di intervento

1. Tali aree devono mantenere il loro carattere rurale multifunzionale ed essere, prioritariamente, prima dell'esecuzione di qualsivoglia intervento, essere assoggettate alla riqualificazione naturalistica ed agraria.

2. In tali aree è pertanto vietato ogni intervento di trasformazione e/o utilizzazioni improprie (quali depositi di merci non connesso all'attività agricola, parcheggi di veicoli ecc.) suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale.

3. In tali aree il PUC incentiva l'attività agricola che conservi le produzioni tradizionali e orientata verso tecniche rispettose dell'ambiente.

4. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

5. Sulle aree libere sono consentite interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro del paesaggio.

6. È vietata la realizzazione di opere interrate di qualsiasi natura.

7. È consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti di altezza massima m 3, e superficie in pianta non superiore a mq 12, per il ricovero di attrezzi.

8. L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 6 metri al colmo;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
  - metri 3 dai confini di proprietà, salvo accordo con il proprietario confinante derogabile sino ad 1,5 m;
  - metri 5 dagli altri fabbricati;

9. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente art. 84 "Zone agricole: disposizioni comuni" commi 13 e 14.

10. È consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

11. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

12. È vietato lo svolgimento dell'attività di zootecnia e la costruzione dei relativi manufatti.

11. È consentita la realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione tra confini di proprietà che possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque devono essere relazionate ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte, di pertinenza e no. I muri possono avere altezze non superiori a 1,50 m sormontate eventualmente da strutture leggere in ferro o legno tale da raggiungere un'altezza complessiva (muro + struttura leggera) pari a 2,30 ml; tali muri dovranno essere realizzate in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacati. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite in tufo, in laterizi o in lastre di pietra o intonacate.

Articolo 97 - Zona E2: Aree agricole di salvaguardia periurbane - parametri urbanistici

1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole (per le aree definite seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva nella tavola dell'uso agricolo dei suoli TAV C.3.2):

- Lotto minimo: 3500 mq
- Iff: 0,03 mc/mq
- Hmax: 7,50 m
- Piani fuori terra: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 5 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 10

2. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole (per le aree definite a seminative ed a frutteto nella tavola dell'uso agricolo dei suoli TAV C.3.1):

- Lotto minimo: 3500 mq
- Iff: 0,05 mc/mq
- Hmax: 7,50 m
- Piani fuori terra: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 5 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 10 m

3. Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:

- Lotto minimo: 3500 mq
- Iff: 0,10 mc/mq
- Hmax: ~~4,00 m~~ 5,00 m
- Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m
- Piani fuori terra: 1
- Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 5 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 5 m

Articolo 98 - Zona E3: Aree agricole di tutela paesaggistica e naturalistica - definizione

1. Sono così classificate quelle aree di tutela e conservazione del paesaggio fluviale e agrario lungo la fascia del Fiume Sarno. In tali ambiti il PUC persegue prioritariamente gli obiettivi di tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e al fine di favorire una utilizzazione che rispetti la morfologia del

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

suolo, la vegetazione, le caratteristiche bio-climatiche dell'habitat, le condizioni idro-biologiche attraverso:

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

Articolo 99 - Zona E3: Aree agricole di tutela paesaggistica e naturalistica - modalità di intervento

1. Tali aree devono mantenere il loro carattere rurale ed essere assoggettate alla riqualificazione naturalistica ed agraria.

2. In tali aree è pertanto vietato ogni intervento di trasformazione e/o utilizzazioni improprie (quali depositi di merci non connesso all'attività agricola, parcheggi di veicoli ecc.) suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale.

3. In tali aree il PUC incentiva l'attività agricola che conservi le produzioni tradizionali e orientata verso tecniche rispettose dell'ambiente.

4. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

5. Sulle aree libere sono consentite interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro del paesaggio.

6. È vietata la realizzazione di opere interrate di qualsiasi natura.

7. È consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti di altezza massima m 3, e superficie in pianta non superiore a mq 12, per il ricovero di attrezzi, purché provvisionale.

8. È consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero e sistemazioni esterne che non implichino l'edificazione di nuovi volumi e non comportino un aggravio significativo dei pesi urbanistici.

9. È consentita la realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione tra confini di proprietà che dovranno essere di tipo a staccionata o a paline in legno fatto salvo il restauro e la manutenzione di eventuali tipi in muratura in pietra a secco locale. Saranno ammessi tipi in ferro e rete trasparente, con siepe interposta, altezza massima mt. 1,50, ferma restando la inammissibilità di parti piene, nel caso di protezione di colture florovivaistiche limitatamente all'area di sedime dell'attività, ovvero di attività produttive e di insediamenti residenziali per una superficie massima pari a 10 volte quella del fabbricato principale con esclusione di qualsiasi accessorio.

10. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

11. È vietato la costruzione di nuove abitazioni per residenza rurale e di nuovi annessi agricoli.

12 L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i ~~5,5~~ 6 metri al colmo;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
  - metri 3 dai confini di proprietà, salvo accordo con il proprietario confinante derogabile sino ad 1,5 m;
  - metri 5 dagli altri fabbricati;

13. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente art. 84 “Zone agricole: disposizioni comuni” commi 13 e 14.

Articolo 100 - Ambito attrezzature e servizi

1. Conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2– Zone territoriali omogenee e art.3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, al pari delle zone F, sono così classificate, le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e le attrezzature di interesse generale. L’ambito delle attrezzature e dei servizi rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali. Include altresì i servizi localizzati all'interno di edifici.

2. Il Puc individua tale ambito come zone territoriali omogenee F (esistente e di progetto) e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come distinto dal DM 02.04.1968, n. 1444, in:

- S1: Aree per l’istruzione (prescolari e scolastiche dell’obbligo);
- S2: Aree per attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T., ecc.)
- S2b: Aree per attrezzature di interesse religioso (L.R. 9/90)
- S3: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (giardini e/o arredo urbano, gioco e sport)
- S4: parcheggi pubblici.

3. Le aree destinate ad attrezzature e servizi, possono essere di proprietà pubblica o privata. L’uso pubblico deve essere regolato da convenzioni o svolto da soggetti istituzionalmente competenti allo svolgimento del servizio pubblico.

Articolo 101 - Zona S1: Aree per l’istruzione

1. Comprendono le aree (esistenti o di progetto) destinate a scuole pubbliche di ogni ordine e grado, ovvero destinate all’integrazione degli spazi di pertinenza delle stesse. Altre destinazioni d’uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale scolastica.

2. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l’uso pubblico, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale, le quantità edificatorie e la qualità progettuale.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

3. Nelle zone S1 il P.U.C. si attua mediante:
- Progetto di opera pubblica,
- Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.

4. Gli interventi nelle zone S1 non sono vincolati da limiti massimi di volume, superficie utile lorda, superficie coperta e altezza, ma al rispetto dei parametri definiti dalle normative speciali in materia a seconda del livello d'istruzione, e quelli relative alle distanze da confini e/o da altri edifici, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione vigente.

5. Per le aree esistenti, sulle quali sono ubicati il plesso scolastico "Giuseppe Mazzini" sito in via Giuseppe Crispo già via Sottosanti, beneficiario di un contributo a fondo perduto concesso dalla Regione Campania nell'ambito del bando "Scuola Viva in Cantiere", la scuola media "Don Lorenzo Milani" in via Terrazzano e la scuola elementare "San Giovanni Bosco" in via S. Maria delle Grazie alla frazione Casatori, candidate a misure di finanziamento, tali da rendere indispensabili interventi di sostituzione edilizia, ~~destinate all'istruzione, nel caso di sostituzione edilizia~~, i limiti di cui all'art. 2.1 "Ampiezza" comma 2.1.2 del D.M. 18 dicembre 1975 possono essere inferiori rispetto a quelli riportati nella tabella 2 del DM del 1975. Inoltre, nel caso di demolizione e ricostruzione, l'intervento risulta vincolato al rispetto delle distanze dai confini e/o da altri edifici così come previsto dalla normativa vigente ovvero al rispetto delle distanze minime esistenti al momento della demolizione, se inferiori ai limiti previsti da normativa.

Articolo 102 - Zona S2: Attrezzature di interesse comune

1. Comprendono le aree (esistenti e di progetto) per servizi e attrezzature di interesse comune riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, attività di interesse generale a carattere ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteche, servizi socioassistenziali, società pubbliche, sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali/sociali e ricreativi o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto connessi, gli spazi tecnici e le aree scoperte annesse.

2. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale, le quantità edificatorie e la qualità progettuale.

3. Nelle zone S2 il P.U.C. si attua mediante:
- Progetto di opera pubblica,
- Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.

nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Lotto minimo = 3000 mq** (**solo per interventi privati derogabile nei casi di impossibilità oggettive a raggiungere il lotto minimo)
If (Indice fondiario) = 2,00 mc/mq;
Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt;
Dc (distanze dai confini) = 5,00 mt minimo;
Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,40 mq/mq;

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Hm (altezza massima) = 12,00 mt;
Aree a verde = 20% Sf;
Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso

Articolo 103 - Zona S2b: Attrezzature di interesse religiose L.R. 9/90

Comprendono le aree riservati ad edifici per servizi religiosi previsti dalla L.R. 9/1990. Nelle zone per servizi e attrezzature a carattere religioso esistenti è consentito svolgere ogni intervento possibile secondo la classificazione dell'edificio nell'ambito della zona urbanistica di appartenenza.

Articolo 104 - Zona S3: Verde pubblico e impianti sportivi

1. Sono le zone riservate a spazi pubblici quali giardini, zone a verde, attrezzature per il gioco, lo sport, ed il tempo libero riconducibili alla disciplina degli standard urbanistici. Non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

2. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.

3. Gli interventi sulle aree destinate a verde e impianti sportivi (esistenti e di progetto) avviene mediante:
- Progetto di opera pubblica;
- Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.

4. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e che comunque garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.

5. Nelle aree a verde possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (bancomat, servizi informatici ecc.), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
If (Indice fondiario) = 0,4 mc/mq;
Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt;
Dc (distanze dai confini) = 5,00 mt minimo;
Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,05 mq/mq;
Hm (altezza massima) = 5,00 mt;
Aree a verde = 50% Sf;
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

6. Altre destinazioni possono essere decise dall'amministrazione, se funzionali alla gestione e/o alla realizzazione delle aree a verde. Queste dovranno, comunque essere compatibili con la fruizione dell'area a verde. L'area permeabile deve in ogni caso rimanere preminente rispetto alle funzioni complementari.

7. È ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

8. I nuovi impianti sportivi non sono vincolati da limiti massimi di volume, superficie utile lorda, superficie coperta e altezza, ma al rispetto dei parametri definiti dalle normative speciali in materia a seconda e quelli relative alle distanze da confini e/o da altri edifici, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione vigente.

9. Nel caso di preesistenza di edifici legittimi o legittimabili ai sensi della normativa vigente, con riferimento alla superficie fondiaria di pertinenza catastale su cui insistono, gli stessi potranno essere assoggettati ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ~~demolizione e ricostruzione a parità di volume fuori terra, potendosi realizzare volumi interrati non abitabili con destinazione deposito e parcheggio, essendo vietati i cambi di destinazione d'uso a meno che verso la funzione residenziale~~ mantenendo la destinazione d'uso attuale dell'immobile.

Articolo 105 - Zona S4: Parcheggi pubblici

1. Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici in superficie (a raso e su strada in sede propria).

2. I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.

3. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.

4. Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.

5. I parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano.

6. Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.

7. È consentita la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso pubblico degli stessi impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari, e tra residenti e forestieri.

8. È ammissibile anche la gestione in regime convenzionato di parcheggi già realizzati da soggetti privati e/o pubblici. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di parcheggio e comunque al servizio dell'automobilista.

9. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Articolo 106 - Zona S5: Attrezzature di livello sovracomunale

1. Comprendono le aree destinate a servizi di interesse generale e sovracomunale di progetto. Le eventuali nuove costruzioni saranno soggette alla normativa specifica per l'attrezzatura da realizzare, nel rispetto degli indici delle analoghe attrezzature di livello comunale, in quanto assimilabili, di cui agli articoli precedenti, ovvero delle norme di settore se ricorrenti.
Comprendono:

- Uffici pubblici di interesse collettivo;
- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socioculturali, biblioteche, mediateche, musei, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi sociosanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico;
- Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
- Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;

2. Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Articolo 107 - Attrezzature di interesse generali/tecnologiche

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico a livello comunale o sovracomunale individuate sulle relative tavole del P.U.C.. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, con eventuali ampliamenti in ragione delle esigenze di gestione.

2. Il P.U.C. individua le seguenti attrezzature esistenti e di progetto:

- Stazione della Circumvesuviana;
- Centrale elettrica;
- -Serbatoio;
- Area cimiteriale;
- Isola ecologica - sito di stoccaggio.

3. La realizzazione dei nuovi impianti tecnologici fa espressamente riferimento ai progetti approvati e alla relativa norma di settore.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Articolo 108 - Impianti di distribuzione carburanti e servizi connessi

1. Il Puc individua con apposita campitura le aree esistenti destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.

2. I nuovi impianti ed i servizi connessi potranno essere ubicati nel rispetto della normativa di settore vigente (L.R. n. 8/2013 e Regolamento Regionale n. 1/2012) in tutte le zone e sottozone individuate dagli strumenti urbanistici comunali non sottoposte a vincoli paesaggistici, ambientali, monumentali e non comprese nella zona A. È consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali, fuori del perimetro dei centri abitati.

3. Gli impianti di distribuzione carburanti non possono superare gli indici di edificabilità stabiliti dalla L.R. n. 8/2013 con riferimento alle zone omogene limitrofe.

4. A norma dell'art. 12 della L.R. n. 8/2013 e degli artt. 5 e 13 del Regolamento Regionale n. 1/2012, per gli impianti esistenti e di progetto sono ammessi interventi di nuova edificazione destinate alle autonome attività integrative (servizi per l'auto l'automobilista quali: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale turistico, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, rete internet, bancomat, punto telefonico pubblico, somministrazione di alimenti e bevande, punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici, vendita di pastigliaggi) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Iff = ~~0,20 mc/mq~~ 0,35 mc/mq;
- Rc ≤ 10 % Sf;
- Hmax ≤ m 4,50.

5. Per gli impianti esistenti, legittimamente costruiti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico.

6. Nelle aree individuate dal PUC con destinazione distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti, è ammessa la riattivazione di impianti di distribuzione carburanti dismessi, purché la relativa pratica di riattivazione sia stata presentata prima della data di adozione del PUC. Per detti impianti sono consentiti gli interventi di cui al precedente comma.

7. Sono altresì consentite le attività ristorative e ~~turistico~~-ricettive, ~~ferma restando l'applicazione dei parametri massimi di cui al precedente comma 4°~~, dimensionate nel rispetto dei parametri previsti dall'articolo 5 del R.R. 1/2012, rimanendo escluse le medie e grandi strutture di vendita.

Articolo 109 - Infrastrutture per la viabilità

1. Comprendono le nuove sedi stradali, anche localizzate all'interno dei Piani Attuativi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla legislazione vigente, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del Territorio extraurbano circostante. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di zone pubbliche, e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

2. Nelle tavole di zonizzazione, oltre alla realizzazione di nuove strade, sono individuati con specifico segno grafico le viabilità soggette a riqualificazione. Tali interventi si attuano tramite un progetto unitario predisposto dall'Amministrazione comunale relativo:

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
- alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

Per le strade da riqualificare si applica quanto stabilito dal paragrafo 22 sezione “Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds)”.
Per le strade da potenziare i muri di cinta potranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a 2 metri dal confine stradale.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPITOLO I – NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 110 - Applicazione delle misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa. (Piano casa).

È fatta salva l'applicazione della legge regionale 28.12.2009, n. 19 e smi. nei termini di validità della stessa nel rispetto del bilancio degli standard urbanistici. Sempre nel rispetto del bilancio degli standard urbanistici, le istanze presentate prima dell'adozione del PUC e non ancora evase, saranno valutate secondo la zonizzazione vigente all'atto della presentazione".

Articolo 111 - Disciplina della successione normativa

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano automaticamente con rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcuna integrazione.

Articolo 112 - Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone

1. Il diritto di edificare inerisce alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, tra i quali quelli diretti a regolare la densità di edificazione ed espressi negli indici di fabbricabilità.

2. Il diritto di edificare è conformato anche da tali indici, di modo che ogni area non è idonea ad esprimere una potenzialità edificatoria maggiore di quella consentita dalla legge, e dallo strumento urbanistico e, corrispondentemente, qualsiasi costruzione, impegna la superficie, che, in base allo specifico indice di fabbricabilità applicabile, è necessaria per realizzare la potenzialità edificatoria sviluppata.

3. Un'area edificabile già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa progettata non esaurisca la potenzialità edificatoria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore titolo abilitativo.

4. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria disponibile su un lotto già parzialmente edificato occorre considerare tutte le costruzioni, che comunque già insistono sull'area e/o abbiano originato altre costruzioni.

5. L'asservimento e/o potenzialità edificatoria di un fondo, in caso di edificazione, costituisce una qualità oggettiva dello stesso, in modo tale che detta qualità continua a seguire il fondo anche nei successivi trasferimenti, imponendosi a chiunque e rimanendo irrilevante, a tal fine, la titolarità del fondo e del titolo edilizio e l'eventuale successivo frazionamento del compendio immobiliare.

6. Qualora un lotto risulti compreso in zone diverse, gli indici di edificabilità applicabili sono dati dalla media degli indici spettanti alle singole porzioni di aree in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni sono quelle della zona a maggiore indice di fabbricabilità.

7. Per le costruzioni su lotti finitimi aventi diversa tipologia di zona, debbono essere osservate, dai confini, le distanze pertinenti al rispettivo tipo di zona.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

Articolo 113 - Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente Puc non si applica:

- alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente Puc, purché le stesse non prevedano aumento di V o di Sul rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo originario;
- ai progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente Puc., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare, o sia compreso nel programma triennale delle OO.PP.

Articolo 114 - Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi

1. Per le aree oggetto di atto di cessione a favore del Comune sottoscritto in data precedente all'adozione del Puc da soggetti privati e non ancora formalmente acquisite alla proprietà comunale con rogito notarile definitivo, l'esecuzione dell'obbligo di trasferimento gratuito in favore del Comune e le facoltà edificatorie previste dal presente Puc sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale.

2. L'obbligo di trasferimento a titolo gratuito delle aree e le facoltà edificatorie a favore del Comune di cui al comma 1 si esplicano anche nel caso il Puc abbia riclassificato urbanisticamente le aree oggetto di impegno alla cessione da parte del soggetto privato.

Articolo 115 - Norme finali

1. Le disposizioni contenute nelle presenti Nta non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e L.R. 10/2004 e loro modifiche e integrazioni.

2. Ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'art. 12 delle presenti Nta.

3. La realizzazione di parcheggi pertinenziali è disciplinata dall'art. 43 ter della Legge Regionale 16/2004 e smi.

4. In merito al recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 43 quater della Legge Regionale 16/2004 e smi, ad integrazione di quanto già previsto nelle presenti norme in merito alla fattispecie dei sottotetti, applicandosi le discipline meno restrittive.

~~5. Con riferimento al precedente comma 5, è consentito, ad esclusione degli edifici ricadenti nella zona A, l'innalzamento della giacitura delle preesistenti falde di copertura in misura non superiore al 20%, al fine del raggiungimento delle dimensioni minime consentite dalla Legge regionale 5/2024, in luogo dell'abbassamento del solaio di calpestio, precisandosi che l'innalzamento delle falde del 20% è riferito alle singole altezze interne del sottotetto, ottenibile mediante traslazione delle stesse falde a parità di inclinazione.~~

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento

6. In merito alle dotazioni territoriali urbanistiche ed alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si applicano rispettivamente le disposizioni previste dagli artt.31 e 31 bis della Legge Regionale 16/2004 e smi, ad integrazione di quanto già previsto nelle presenti norme, con riferimento alle discipline meno restrittive.

7. Gli edifici dismessi, ricadenti in qualsiasi parte del territorio, con esclusione delle aree indicate dal comma 21 dell'articolo 33 quater della L.R. 16/2004, possono essere riconvertiti ad edilizia residenziale a parità di volume, qualora il 30% delle unità abitative da realizzare sia destinato ad Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 43 quinquies della Legge Regionale 16/2004 e smi, a condizione che sia prevista una riduzione documentata dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione del 30% e gli alloggi siano assegnati attraverso bando pubblico a cura dell'Amministrazione comunale, essendo garantite le condizioni di solvibilità degli assegnatari.

8. Le disposizioni della Legge Regionale 5/2024 sono comunque sempre prevalenti sulle prescrizioni, qualora limitative, delle presenti norme e sostituiscono precedenti richiami normativi, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 58, comma 17, delle stesse.

9. Su l'intero territorio comunale, fermo restando la legittimità urbanistica dei preesistenti manufatti, nel caso di edifici disposti sul solo piano terra, è possibile la conversione dello stesso da residenza ad attività commerciale, turistico-ricettiva, deposito o parcheggio pertinenziale, potendosi sopraelevare il previo volume residenziale aumentato del 20%. ~~Qualora si proceda alla integrale demolizione, rimanendo inalterato il volume convertito in attività commerciale, turistico-ricettiva, deposito o parcheggio pertinenziale, il volume residenziale preesistente può essere ampliato del 35%, anche prevedendo aumento delle unità immobiliari~~, a meno delle clausole di esclusione di cui al comma 21 dell'Art.33 quater della Legge regionale 16/2004, così come introdotto dalla Legge regionale 5/2024, previa realizzazione degli standard aggiuntivi o loro monetizzazione, essendo, l'eventuale incremento del carico insediativo, assegnato nel dimensionamento del PUC, consentito dalle disposizioni derogatorie della Legge Regionale 5/2024.

10. Le presenti norme si conformano alle disposizioni della Legge 105/2024 - Salva Casa e smi.

11. Il PUA è sempre mutuabile dal PdiCC, a norma del comma 1° dell'art. 26 della Legge Regionale 16/2004 e smi, prevedendo la verifica della proposta presentata dal promotore da parte dell'Ufficio tecnico e l'attuazione previa Delibera di Giunta, inoltre la realizzazione/cessione degli standard urbanistici sarà oggetto di stipula di convenzione.

12. Gli alloggi disposti al piano terra degli edifici di appartenenza possono assumere la destinazione residenziale, essendo verificato il rispetto dei requisiti di abitabilità previsti dalla normativa vigente.

13. È sempre consentita la realizzazione di sottotetti termici e non abitabili aventi caratteri planivolumetrici pari a non più della metà di quanto previsto per i sottotetti abitabili di cui all'Art. 33 quater della Legge Regionale 16/2004 e smi, anche in deroga ad altezze massime ed a distanze minime, fermo restando le verifiche statiche da effettuare ai sensi della normativa vigente.

14. I fabbricati e depositi catastalmente impropriamente ancora definiti rurali sono ammessi al cambio di destinazione d'uso così come introdotto dall'Art. 23 ter della Legge 105/2024, limitatamente alle Zto A, B e C così come tipizzate nelle presenti Nta.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 5681/2026 del 31-03-2026
Allegato 1 - Copia Documento