

# P U C

2016 COMUNE DI SASSINORO (BN)

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

### COMPONENTE STRUTTURALE

QUADRO DEGLI OBIETTIVI, DELLE STRATEGIE E DELLE REGOLE  
QUADRO DELLE REGOLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE,  
DISPOSIZIONI GENERALI, STRUTTURALI, PROGRAMMATICHE

QT 2.2



### COMUNE DI SASSANORO

**Sindaco**

Geom. Pasqualino CUSANO

**RUP**

Geom. Vincenzo PICUCCI

**UFFICO VAS**

Ing. Giandonato MOFFA

**Progettisti**

Arch. Vincenzo CARBONE

Ing. Nicola APOLLONIO

Dott. pian. i. Nicola LAUDATO

**Agronomia**

Dott. Agr. Giuseppe MARTUCCIO

**Geologia**

Dott.ssa Geol. Irene SAVINO

**Valutazione Ambientale Strategica**

Arch. Vincenzo CARBONE

Ing. Nicola APOLLONIO

Dott. pian. i. Nicola LAUDATO

**Collaborazione Urbanistica e Ambientale**

Ing. Gaetano DE NIGRIS

**Rete Ecologica Locale**

Ufficio Tecnico Comunale

# SASSINORO 2016

## PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

### PREMESSA

### PRINCIPI

## DISPOSIZIONI GENERALI

### PARTE PRIMA

#### CAPO 1°

#### LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

- |            |   |
|------------|---|
| ARTICOLO 1 | Previsioni  |
| ARTICOLO 2 | Sostenibilità   |
| ARTICOLO 3 | Articolazione del piano e Atti di Programmazione Interventi |
| ARTICOLO 4 | Ambiti, sistemi, attuazione, dimensionamento                |
| ARTICOLO 5 | PUA e progetto urbano                                       |

#### CAPO 2°

#### TERMINOLOGIA E CATEGORIE D'INTERVENTO

- |            |  |
|------------|--|
| ARTICOLO 6 | Definizioni                                    |
| ARTICOLO 7 | Categorie d'intervento, destinazione, funzioni |
| ARTICOLO 8 | Vincoli  |

## DISPOSIZIONI STRUTTURALI

### PARTE SECONDA

#### CAPO 3°

- |             |   |
|-------------|---|
| ARTICOLO 9  | Aree da tutelare, prevalenza norme tutela |
| ARTICOLO 10 | Articolazione disposizioni strutturali    |
- Sistema Ambientale:
- Strutture complesse del sistema ambientale e naturalistico
  - Tutela e valorizzazione insediamenti
  - Territorio rurale e aperto
- Sistema Insediativo e dei beni:
- Sistema archeologico, conservazione attiva e valorizzazione centro storico
  - Carichi insediativi, densità e localizzazione
  - Complessi produttivi, commerciali e dell'artigianato.
  - Complessi per attività turistiche, sportive e ricreative.

#### CAPO 4°

#### SISTEMA AMBIENTALE

# SASSINORO 2016

## PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

ARTICOLO 11	Ambiti tutela
ARTICOLO 12	Fiumi e Torrenti
ARTICOLO 13	Aree naturali strategiche
ARTICOLO 14	Protezione Corridoi
ARTICOLO 15	Siti inquinanti
ARTICOLO 16	Aree naturali, prati, boschi, crinali, vincolo idrogeologico
ARTICOLO 17	Progetti strategici

### CAPO 5° BENI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI

ARTICOLO 18	Beni archeologici, aree archeologiche e di attenzione
ARTICOLO 19	Beni architettonici, Centro Storico, Sito d'antica formazione

### CAPO 6° CONTRASTO AL RISCHIO

ARTICOLO 20	Aree PSAI, falde acquifere
-------------	----------------------------

### CAPO 6°-1 STRADE

ARTICOLO 21	Distanze, fascia o area di rispetto, edificazione dentro e fuori centri abitati
-------------	---

### CAPO 6°-2 TUTELA DELLE INFRASTRUTTURE

ARTICOLO 22	Cimitero, ferrovia, elettrodotti, metanodotti, gasdotti depuratori, siti inquinanti, aree di rispetto, edifici diversa
-------------	--

### CAPO 6° -3 URBANIZZAZIONI

ARTICOLO 23	Infrastrutture, viabilità e urbanizzazioni
-------------	--

### CAPO 7° AREE DELLA TRASFORMAZIONE E SPAZI PUBBLICI

ARTICOLO 24	Spazi pubblici
ARTICOLO 25	Aree della trasformazione urbanistica

## DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE/OPERATIVE

## PARTE TERZA

### CAPO 8° COMPONENTI SISTEMA INSEDIATIVO

ARTICOLO 26	Componente insediativa, dimensionamento PUC
-------------	---

### CAPO 9° II SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

ARTICOLO 27	Componente insediativa residenziale
ARTICOLO 28	ZTO A
ARTICOLO 29	ZTO B
ARTICOLO 30	ZTO C -CP
ARTICOLO 31	Aree della trasformazione

# SASSINORO 2016

## PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

### CAPO 10°

#### II SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

- ARTICOLO 32 Componente insediativa di tipo produttivo tipo D
- ARTICOLO 33 Zone D1
- ARTICOLO 34 Zone D2
- ARTICOLO 35 Zone D3
- ARTICOLO 36 Zone D3, parametri

### CAPO 11° II SISTEMA DEI SERVIZI

- ARTICOLO 37 Il sistema dei servizi, aree di ruolo locale, diritti edificatori
- ARTICOLO 38 Dotazione spazi pubblici residenziali
- ARTICOLO 39 Dotazione spazi pubblici ruolo territoriale
- ARTICOLO 40 Zone FZ esistente
- ARTICOLO 41 Zone FZ di nuova produzione
- ARTICOLO 42 Zone FT
- ARTICOLO 43 Zone F6

### CAPO 12°

#### II SISTEMA EXTRAURBANO

- ARTICOLO 44 Ambito extraurbano
- ARTICOLO 45 Aree E1, E2, E3, zone agricole E4
- ARTICOLO 46 Elenco elaborati

#### PREMESSA: I PRINCIPI

Il PUC è il fondamento per la valorizzazione, la permanenza degli abitanti, la tutela dell'identità storica e culturale, la protezione del patrimonio edilizio, storico, architettonico e urbanistico, la qualità delle aree rurali.

I fondamenti della Conferenza di Vancouver per l'Agenzia ONU Habitat

Il PUC si fonda sui cinque capisaldi definiti da Campos Venuti:

La salvaguardia pubblicistica volta a rivendicare l'uso sociale dei suoli.

La salvaguardia sociale volta a difendere la coesione e la permanenza degli abitanti.

La salvaguardia produttiva volta al Superamento della rigida zonizzazione.

La salvaguardia ambientale.

La salvaguardia programmatica volta a governare i processi urbani secondo la logica della successione rifuggendo la progettazione fuori scala.

La Città come Bene Comune

La Città è la sede della socialità e della democrazia. La Città è bene comune. L'obiettivo è la costruzione della Città Pubblica.

La tutela del Sito di Antica Formazione

L'obiettivo è la tutela e la fruibilità del patrimonio storico attraverso la valorizzazione funzionale (residenza, attività museali, enogastronomiche e ricettive, laboratori delle tradizioni).

La Città Territorio e la Rete della Città Territorio della mobilità dolce e lenta

Il sistema di città di città identifica catene di spazi, costruiti e aperti. Nel sistema è differente la popolazione e il modo di abitare. La Città – territorio corrisponde a un sistema basata sui Centri Urbani minori che non devono diventare grandi centri, ma valorizzare e tutelare le loro identità. La rete della mobilità dolce e lenta è il fondamento dell'unitarietà e integrità.

Il rafforzamento della coesione sociale

La produzione di edilizia sociale nelle aree di modificazione è il fondamento per superare la segregazione e l'emarginazione dei ceti deboli e la rigidità strutturale dei vecchi piani di zona.

L'efficienza energetica

Il miglioramento del bilancio energetico e la riduzione delle emissioni inquinanti rappresenta un obiettivo del Piano. Si tratta di definire i livelli di eco sostenibilità.

La sviluppo dell'architettura

Lo sviluppo dei concorsi di architettura urbana è incentivato con un incremento della QST del 10%.

La valorizzazione delle attività produttive esistenti

Va promossa la valorizzazione delle aree e immobili del tessuto urbano, la permanenza della popolazione e delle funzioni produttive compatibili (laboratori artigianali, attività ricettive, turistiche ed enogastronomiche).

Il Suolo rurale come bene comune

Il Suolo rurale è considerato bene comune destinato a riprodurre le condizioni della sopravvivenza biologica umana e animale e a garantire la sicurezza e la sovranità alimentare, idrica ed energetica. Le aree extraurbane sono considerate nel piano come insieme di suoli non urbani, agricoli, forestali, pascolativi, costituito da suoli coltivati o abbandonati.

### PARTE PRIMA

#### Quadro delle regole: Disposizioni generali

##### Capo 1°

##### La pianificazione comunale

#### ARTICOLO 1 Previsioni del PUC

Le previsioni si applicano all'intero territorio comunale. Il PUC disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio, attraverso regole dell'uso dei suoli volte a migliorare la qualità della vita secondo i criteri della sostenibilità, l'efficienza ambientale, la competitività, prevenzione e riduzione dei rischi, la tutela dell'identità storica.

Il PUC è suddiviso in componente strutturale e programmatica con gli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

#### ARTICOLO 2 Sostenibilità

La sostenibilità è il riferimento della pianificazione comunale. L'obiettivo è coniugare sviluppo con equità sociale e tutela dell'ambiente.

I Principi della "premessa" trovano attuazione attraverso la disciplina del Piano, del RUEC, degli API e dei Regolamenti Comunali.

#### ARTICOLO 3 Articolazione del Piano e Atti di programmazione degli interventi

Il PUC si fonda su previsioni attendibili di bisogni d'uso del suolo (pubblici, residenziali, produttivi) e su valutazioni di qualità delle aree (posizione, uso, disponibilità).

Deriva l'intervento edilizio e/o urbanistico dallo stato fisico e giuridico del bene indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

Articola le parti in ambito urbano ed extraurbano, precisandone i caratteri della trasformazione fisica e funzionale sulla base dell'interesse riscontrato.

Rappresenta la classificazione e il regime del suolo secondo il DM 1444/68 in ZTO avvalendosi di zone elementari. Definisce le zone della trasformazione urbanistica riconducendole a quelle del decreto ed esprime gli indici territoriali e fondiari in mq/mq.

Le disposizioni strutturali e programmatiche:

a) le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori

naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;

b) le disposizioni programmatiche, sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali.

Le disposizioni strutturali e programmatiche sono contenute negli elaborati grafici e nelle norme. Il Quadro delle Regole rappresenta l'elaborato tecnico delle norme tecniche di attuazione del Piano

(QNT). Le norme sono suddivise in disposizioni strutturali e programmatiche. Nell'eventuale contrasto tra le disposizioni grafiche prevalgono quelle a scala di dettaglio nell'ambito della stessa zona omogenea. A parità di scala prevalgono quelle della zonizzazione urbanistica. Per trasformazione fisica e funzionale va inteso:

-trasformazione fisica: azione di modificazione dello stato di fatto fisico - trasformazione funzionale: azione di modificazione funzionale dell'utilizzazione in atto.

-trasformazione fisica e funzionale: realizzazione di servizi e complessi insediativi (articolo 2 DM 1444/68) di tipo residenziale o produttivo diretti a migliorare la qualità fisica dell'habitat e funzionale (offerta di attività e servizi).

Gli API programmano in funzione delle priorità insediative, strategiche e reperibilità delle risorse finanziarie gli interventi pubblici e privati (tutela, trasformazione, riqualificazione da realizzare nell'arco di tre anni), individuati nella componente programmatica ed estesa a tutto il territorio.

Gli API hanno valore ed effetto del programma pluriennale di attuazione. Per le opere pubbliche (o d'interesse pubblico) comprese, la delibera di approvazione dell'API comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

Gli API specificano per l'arco temporale di riferimento le differenti aree oggetto di attuazione. Inoltre, specificano, destinazioni, indici, modalità degli interventi, urbanizzazioni, interventi di reintegrazione paesaggistica, oneri a carico del Comune (indicando le fonti di finanziamento) e di altri soggetti.

#### **ARTICOLO 4 Ambiti, sistemi, attuazione e dimensionamento**

**AMBITI.** Il Piano fa riferimento alle unità di suolo dedotte dalla suddivisione dei due ambiti:

urbano AU (nelle differenti componenti e usi) ed extraurbano AE. L'ambito extraurbano è costituito da suoli rurali, agricoli, forestali, pascolativi, da suoli coltivati o suscettibili di coltivazione o abbandonati e da aree sottoposte a tutela.

La componente strutturale definisce l'ambito dell'edificabilità propria dei suoli e quello delle aree di trasformazione.

# SASSINORO 2016

## PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

---

**SISTEMI.** I Sistemi comprendono elementi esistenti e di progetto con riguardo all'ambiente, ai beni, agli spazi pubblici (DM 1444/68), alla mobilità (viabilità, percorsi ciclabili o pedonali, infrastrutture).

**ATTUAZIONE.** Il PUC si attua attraverso interventi diretti e indiretti. Per interventi diretti s'intendono quelli realizzabili direttamente e costituisce la modalità attuativa ordinaria per le zone B, E, F. Per interventi indiretti s'intendono quelli subordinati al PUA o Progetto Urbano. Per le aree sottoposte a interventi indiretti, sono definiti i valori dell'edificabilità massima, la quantità di spazi pubblici, le destinazioni d'uso e i caratteri da rispettare. Sono confermati i PUA vigenti d'iniziativa pubblica e d'iniziativa privata. Le zone delle ZTO (DM 1444/68) sono disciplinate dalle norme, API e RUEC.

### **DIMENSIONAMENTO.**

Il PUC individua i fabbisogni complessivi, relativi alla residenza, al terziario e degli standard. Il dimensionamento dei fabbisogni abitativi e terziari costituisce il limite massimo delle previsioni del PUC (componente programmatica) attuabili mediante gli API nell'arco temporale di dieci anni.

Il dimensionamento abitativo non è contenuto nei limiti dei carichi insediativi stabiliti dal PTCP. Esso coincide con la massima capacità insediativa individuata dal PUC (componente programmatica estesa all'intero territorio comunale).

Gli API garantiranno il rispetto del limite (o dell'oscillazione programmata o prevista nella relazione del PUC rispetto al carico del PTCP) imposto dal PTCP mediante ripartizioni triennali della capacità insediativa e garantiranno, altresì, con la stessa impostazione del carico residenziale anche il carico terziario e/o produttivo e commerciale.

A seguito del monitoraggio imposto con gli API, che documenti particolari esigenze di incremento insediativo o entrata in vigore di disposizioni legislative o sovra ordinate che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento degli API può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del PUC.

### **ARTICOLO 5 PUA**

Il PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ha valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) PPE e PLC, legge 1150/42, articoli 13 e 28;
- b) PEEP, legge 167/62;
- c) PIP, legge 865/71;
- d) PI, legge 179/92 e LR 3/96, Piano del colore delle facciate LR 26/02;
- e) PR, legge 457/78;
- f) PRU;

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

---

Il PUA è disciplinato dalla Legge Regionale 16 del 2004 e dal Regolamento n. 5 del 2011, dal PUC, dagli API e dal RUEC. I PUA possono essere redatti secondo il seguente ordine:

- a) dal Comune;
- b) dalle STU;
- c) dai proprietari, con oneri a loro carico nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del Comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli API, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale.

La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% del complessivo valore dell'area secondo le disposizioni vigenti. d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA, non presentano le relative proposte definite dagli API nei termini da questi previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.

Il Progetto Urbano Il PU è un PUA d'iniziativa pubblica, volto alla definizione delle previsioni del Piano delle parti di rilievo urbano e/o ambientale, a coordinare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati. Può coincidere con il perimetro dei PUA d'iniziativa pubblica. Disciplina gli incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità e la gestione privata di opere pubbliche. E' avviato mediante lo Schema di assetto preliminare d'iniziativa pubblica (SAP).

Il SAP può estendersi ad aree e infrastrutture esterne agli ambiti di PU, anche sottoposte a differenti strumenti d'intervento, in ragione dell'opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo. Il SAP è costituito da elaborati grafici e normativi che contengano:

- a) gli obiettivi da perseguire ecc.;
- b) la valutazione degli effetti, la definizione degli interventi privati e pubblici, i finanziamenti disponibili o attivabili;
- d) la rete di trasporto e della mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;

Il SAP è approvato dalla Giunta Comunale, depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni. Entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare osservazioni e contributi partecipativi e adesione alle iniziative proposte dal Comune. Rispetto ai contributi, adesioni, osservazioni e prescrizioni degli Enti (in sede di Conferenza di servizi) è redatto l'assetto definitivo del PU. Il PU è approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale. Può prevedere trasferimenti al suo interno dell'edificabilità prevista dal PUC e individuare gli interventi diretti e indiretti.

Qualora il PU richieda la partecipazione di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere la conclusione di uno o più Accordi di Programma o di Pianificazione. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità adeguata, il Comune ha facoltà di far ricorso, a concorsi d'idee o di progettazione.

Tale ricorso può essere stabilito anche per gli interventi privati.

Fino all'approvazione sono ammessi nelle aree dei PU gli interventi consentiti per le diverse zone secondo la disciplina del PUC. La perimetrazione dei PU può essere effettuata dalla componente programmatica del PUC o dagli API.

### Capo 2°

#### Terminologia e categorie d'intervento

##### ARTICOLO 6 Definizioni

L'attività edilizia e urbanistica è regolata dalle definizioni, grandezze, distanze e indici specificati nel presente Capo 2° e nel RUEC. Il RUEC disciplinerà definizioni, grandezze, distanze e indici. In caso di contrasto valgono le disposizioni del RUEC.

Fino all'approvazione del RUEC valgono le seguenti definizioni:

##### **(AU) AMBITO URBANO**

*Area insediativa del tessuto urbano consolidato.*

##### **(AE) AMBITO EXTRAURBANO**

*Ambito costituito da suoli rurali, agricoli, forestali, pascolativi, da suoli coltivati o suscettibili di coltivazione o abbandonati, da aree sottoposte a tutela.*

##### **(AAT) AMBITO AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA**

*Aree potenziali di trasformazione.*

##### **(ASEP) AMBITO STRUTTURALE EDIFICABILITÀ**

*Aree con potenzialità edificatoria propria.*

##### **AMBITI DI TUTELA**

*Aree tutelate con differenti gradi.*

##### **(AV) AREE DELLA VIABILITÀ PUBBLICA**

*Aree viabilità pubblica.*

##### **(AP) ATTREZZATURE PUBBLICHE**

*Aree del DM 1444/68 e LR 14/82.*

##### **(AT) AREE DELLA TRASFORMAZIONE**

*Aree rurali o peri urbane che modificano il proprio regime.*

##### **(AC) AREA COPERTA**

*Superficie coperta fuori terra relativa della costruzione, compreso vani scala, ascensori, porticati. Nel caso di edifici su pilotis l'area coperta è quella compresa nel perimetro esterno della struttura.*

##### **COMPARTO EDIFICATORIO**

# SASSINORO 2016

## PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

Area destinata alla trasformazione con interventi differenti da attuare unitariamente secondo i principi perequativi. Si caratterizza per l'uso funzionale (misto o specializzato), la ST, IT e la Superficie integrata, SI. (SF, AP, AV) e la Superficie compensativa SC (Superficie destinata a fini pubblici).

### **(IC) INDICE CAPITARIO**

IC: zona A fino a 300 mc/vano, zona B fino a 110 mc/vano, zona C fino a 110 mc/vano.

### **(IA) INDICE DI AFFOLLAMENTO**

1 abitanti/vano.

### **(IT) INDICE FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (mq/mq)**

Edificabilità per mq. assegnata dal PUC. Si applica alla ST.

### **(IF) INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA (mq/mq)**

Edificabilità per mq. Si applica alla SF.

### **(IDEP) INDICE DI DIRITTO EDIFICATORIO (mq/mq)**

Edificabilità in mq/mq dell'area.

### **(SUL) SUPERFICIE UTILE LORDA DI SOLAIO**

Somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature (il cui spessore è convenzionalmente considerato cm 30, le differenze di spessore oltre i cm 30 necessari per il risparmio energetico e l'isolamento acustico non sono conteggiati) di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

a-vani ascensori, scale e androni (la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale d'ingombro dei piani sovrastanti), scale di alloggi su più piani;

b-locali stenditoi, volumi tecnici;

c-spazi non interamente chiusi anche coperti (logge, balconi, terrazzi, portici, porticati al piano terra -i cui la superficie è priva d'infissi per il 100% e piani -pilotis);

d-locali interrati;

e-parcheggi coperti (PT, PS, PI) nei limiti della legge 122/1989 maggiorata del 20%;

f-locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura inclinato ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio la cui media dell'altezza utile interna sia inferiore a m. 1,8;

g-ingombri muri e tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate;

h-gazebo, pensiline, terrazze scoperte, scale esterne;

i-serre (superficie vetrata non inferiore all'80% della superficie);

j-cavedi e cantine;

k-cantinole e depositi;

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), non devono superare il 15% dell'intera SUL. Le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione minima di 8 mq. Non è considerata SUL la superficie per autorimesse realizzate nei piani interrati, seminterrati o a piano terra.

### **(ST) SUPERFICIE TERRITORIALE**

Area sottoposta ad attuazione indiretta.

### **(SF) SUPERFICIE FONDIARIA**

# SASSINORO 2016

## PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

---

*Area di pertinenza degli edifici, somma di lotti.*

### **(QSR) QUANTITÀ DI SOLAIO LORDO RESIDENZIALE**

*Prodotto di IT x ST.*

### **(QSP) QUANTITÀ DI SOLAIO LORDO PER PRODUZIONE**

*Prodotto di IT x ST.*

### **(ZTO) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

*Zone di cui il DM 1444/68.*

### **ZONE DI RECUPERO**

*Aree articolo 27 legge 457/78.*

## **ARTICOLO 7 Categorie d'intervento, mutamenti destinazione e Funzioni**

Categorie d'intervento e mutamenti destinazione d'uso

Le categorie d'intervento sono quelle disciplinate dal TU 380 del 2001 (MO, MS, RE, RC, RU, NE) e dal RUEC.

### **Funzioni**

Le funzioni sono suddivise in 4 categorie:

- a) residenziale e turistico – ricettiva, depositi;*
- b) produttiva e direzionale;*
- c) commerciale e servizi;*
- d) rurale;*

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

### **A. FUNZIONE RESIDENZIALE E TURISTICO -RICETTIVA**

#### **A1 -Abitazioni**

Abitazioni, alloggi a uso permanente spazi accessori, B&B.

#### **A2 -Abitazioni collettive**

Abitazioni collettive studentati, convitti, conventi, collegi, residenze turistiche, alloggi destinati a uso stagionale e spazi di servizio.

#### **A3 -Attrezzature turistiche ricettive**

Strutture alberghiere ed ex alberghiere (alberghi, ristoranti, pensioni, motel, ostelli, ecc);

#### **A4 -Attrezzature per il campeggio**

# SASSINORO 2016

## PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

---

Villaggi, campeggi, agri campeggi, campi da golf, ristoranti, maneggi ecc;

### **B. PRODUTTIVA, DIREZIONALE, SERVIZI**

B1 -Usi vari di tipo diffusivo, uffici

B2 -Artigianato di servizio e produttivo e laboratori

B3 -Industria

B4 -Stazioni di servizio distributori carburanti

B5-Centrali di produzione di energia rinnovabile.

B6 -Depositi a cielo aperto

B7 -Pubblici esercizi, Sedi istituzionali – amministrative, Scuole;

B8 -Università

B9 -Attrezzature socio-sanitarie, ambulatori, cliniche, case di riposo per anziani, ostelli, spettacolo e culturali, religiose, ecc

B10 -Attrezzature per lo sport

### **C. COMMERCIALE**

C1 -Centri direzionali e fieristici

C2 -Commercio all'ingrosso e magazzini, logistica, centri intermodali

C3 -Esercizi di vicinato, (superficie di vendita fino a 150 mq) e bar

C4 -Esercizi e strutture commerciali di medie dimensioni -LR1/2014 -

C5 -Grandi strutture commerciali -LR1/2014 -

C6 -Autorimesse

C7 -Terminal e autosilo;

### **D. AGRICOLA**

D1 -Uso agricolo aziendale:

D1.1. Abitazioni agricole: fabbricati, comprensivi degli annessi per fini residenziali (garage auto, ripostigli, lavatoio, ecc.) che soddisfano le esigenze abitative

dell'Imprenditore agricolo e dell'Imprenditore agricolo a titolo principale definiti dall'art. 2135 c.c. novellato dal Decreto Legislativo n. 228/2001, dei Coltivatori Diretti di cui art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, e all'art. 2083 del Codice Civile

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

D1.2. Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole ecc. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini);

D2 -Uso agricolo complementare e/o plurimo:

D2.1. Allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq.);

D2.2. Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse e officine per macchine agricole, etc., non appartenenti a una specifica azienda agricola);

D2.3. Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e ootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale.

D2.4. Agriturismo e turismo rurale, agri campeggi;

D2.5 pizzerie, trattorie aziendali o tipiche, circoli;

D2.6. Impianti produttivi agro-alimentari, depositi agro-alimentari;

D2.7. Serre;

D2.8. Mercati aziendali (chiusi o aperti);

D2.9. Fiere agricole (chiusure o aperte);

D2.10. macellerie agricole o aziendali;

D2.11 impianti ippici, maneggi, ecc.

### **ARTICOLO 8 Vincoli**

I vincoli sono conformativi e vincoli relativi alle zone F del Decreto 1444/68. I vincoli conformativi sono beni aventi valore paesistico ambientale, categorie di beni iche, per le caratteristiche intrinseche e i valori di permeabilità da salvaguardare anche in rapporto ai Piani sovra ordinati interessano la generalità indifferenziata delle aree e soggetti e sono esclusi dall'obbligo dell'indennizzo. Le aree derivanti da vincoli urbanistici per spazi pubblici (AP) o viabilità sono acquisiti attraverso procedure espropriative, modalità compensative, produzione di parcheggi interrati da parte dei privati. Altri spazi pubblici del tipo F, ricadono nelle aree di trasformazione urbanistica e cedute gratuitamente al Comune.

# SASSINORO 2016

## PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E  
PROGRAMMATICHE

---

---

Vincenzo Carbone – Nicola Laudato – Nicola Apollonio - Benevento 2016

---

### PARTE SECONDA

#### Quadro delle regole: Disposizioni di carattere Strutturale

#### Capo 3°

#### Il Piano Strutturale

#### ARTICOLO 9 Aree da tutelare, prevalenza norme sulla tutela

Il PUC nelle tavole di piano rappresenta i vincoli conformativi e le limitazioni previste dalle leggi, PTCP e PTR individuando specifiche categorie di beni:

- Immobili e aree interesse pubblico articolo 136 del Decreto Legislativo 42/04.
- Beni ambientali tutelati di cui all'articolo 142 del Decreto Legislativo 42/04
- Aree soggette a vincolo idrogeologico
- Aree a rischio idraulico PSAI
- Aree a difesa falde acquifere di cui al Decreto Legislativo 152/06
- Aree di fiumi e torrenti della Legge regionale 14/82
- Corridoi ecologici
- Protezione corridoi ecologici
- Aree di rispetto

Le norme strutturali sulla tutela dei Capi 3, 4, 5, 6, prevalgono su quelle della componente programmatica. In ciascuna parte del territorio comunale si applicano le norme di zona in cui la parte ricade nonché le eventuali limitazioni di tutela, derivanti da vincoli di legge o in applicazione di Piani sovra ordinati. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela, in caso di contrasto con le previsioni di Piano, prevalgono sulla disciplina urbanistico -edilizia del PUC determinando così limitazioni e condizionamenti alle ordinarie possibilità di uso e trasformazione del suolo stabilite dal PUC stesso.

Le tavole del PUC 1.2, 1.3, 1.4, 1.9, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 sono di riferimento per la tutela e per gli articoli 10.1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20 delle presenti norme.

Le tavole del PUC 1.2, 1.5, 3.2 sono di riferimento per la tutela dei beni architettonici e archeologici e per gli articoli 10.2, 18, 19, delle presenti norme.

Inoltre, qualora dovessero evidenziarsi incongruenze tra disposizioni grafiche e normative di PUC e Studio geomorfologico, sono dichiarate prevalenti le prescrizioni di quest'ultimo.

### **ARTICOLO 10 Articolazione delle disposizioni strutturali sulla tutela**

Le disposizioni strutturali sono articolate per il sistema ambientale, il sistema insediativo e dei beni storici ed archeologici e il sistema infrastrutturale.

Nel quadro della componente strutturale sono fissate le disposizioni seguenti.

#### **10.1 SISTEMA AMBIENTALE:**

Strutture complesse sistema ambientale e naturalistico compreso le aree di protezione SIC.

I capisaldi del sistema ambientale e naturalistico di cui agli articoli 16 e 17 del PTCP sono i corridoi ecologici. Le tavole della componente strutturale riportano quanto previsto agli articoli 12, 13, 16 e 17 del PTCP.

Oltre agli articoli 16 e 17 del PTCP si applicano gli articoli delle presenti norme 9, 10.1 e 10.2, gli articoli successivi 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e quelli della componente programmatica.

Tutela e valorizzazione degli insediamenti rurali

I capisaldi sono indicati nell'articolo 87 del PTCP.

Oltre agli articoli 16, 17 e 87 del PTCP si applicano gli articoli delle presenti norme 9,

10.1 e 10.2, gli articoli successivi 11, 12, 12.1.1, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e quelli della componente programmatica.

Obiettivi: conservazione identità storico-morfologica assetto insediativo, salvaguardia e ripristino dei rapporti fisico-spaziali e visivi dell'area del Santuario).

Territorio rurale e aperto.

I capisaldi sono indicati nell'articolo 49 del PTCP.

Oltre agli articoli 49, 16, 17 e 87 del PTCP si applicano gli articoli delle presenti norme 9,

10.1 e 10.2, gli articoli successivi 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e quelli della componente programmatica.

#### **10.2 SISTEMA INSEDIATIVO E DEI BENI:**

- Sistema archeologico e valorizzazione centro storico.

I capisaldi sono le disposizioni di cui agli articoli 110, 111, 112, 113, 114, 115 del PTCP.

Oltre agli articoli del PTCP si applicano quelli delle presenti norme 9, 10.1 e 10.2, gli articoli successivi 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e quelli della componente programmatica.

---

Nell'ambito dei tessuti storici e sui beni storico-architettonici extraurbani, oltre a quanto previsto negli articoli 18 e 19 e quelli della componente programmatica volti alla valorizzazione funzionale, è ammessa:

- a) l'installazione di pannelli solari fino ad una produzione massima di 6 KW per ogni unità immobiliare;
- b) l'installazione di apparecchiature per la produzione fotovoltaica di energia elettrica purché realizzati mediante l'inserimento nel manto di copertura a tetto di tegole fotovoltaiche, ovvero mediante pellicola fotovoltaica applicata a finestre inserite nella falda del tetto, ovvero mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle falde dei tetti rivolte verso il lato opposto alla strada pubblica.

Va incentivato il recupero dei manufatti abbandonati o sottoutilizzati e il loro riuso.

- Carichi insediativi, densità e localizzazione insediamenti.

I capisaldi sono le disposizioni di cui agli articoli 136 e 137 del PTCP. Oltre agli articoli del PTCP si applicano i successivi articoli 25.8 e 25.9 delle presenti disposizioni della componente strutturale e quelli della componente programmatica.

I limiti per le densità insediative ammissibili fanno riferimento all'articolo 25.9. Al fine di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree non edificate saranno privilegiate misure per il riuso degli edifici e la localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere prevista all'interno delle zone urbane. Al fine di contenere il consumo di suolo nelle aree extraurbane, i nuovi interventi di edificazione saranno localizzati nelle aree di frangia, peri urbana o contigua al TUC.

- Complessi produttivi, commerciali e dell'artigianato di interesse locale.

I capisaldi sono le disposizioni di cui agli articoli 136, 137, 138 e 139 del PTCP.

Oltre agli articoli del PTCP si applicano i successivi articoli 25.8 e 25.9 delle presenti disposizioni della componente strutturale e quelli della componente programmatica. I limiti per le densità insediative ammissibili fanno riferimento all'articolo 25.9. Nel rispetto dei predetti articoli del PTCP, fermo restando le misure volte alla valorizzazione del centro abitato per funzioni, produttive e del commercio, le nuove aree per la produzione e per il commercio sono individuate nei poli stradali.

- Complessi per attività turistiche, sportive e ricreative.

I capisaldi sono le disposizioni di cui agli articoli 136, 137, 141 del PTCP.

Oltre agli articoli del PTCP si applicano i successivi articoli 25.8 e 25.9 delle presenti disposizioni della componente strutturale e quelli della componente programmatica. I limiti per le densità insediative ammissibili fanno riferimento all'articolo 25.9. Nel rispetto dei predetti articoli del PTCP, fermo restando le misure volte alla valorizzazione a fini turistici del patrimonio edilizio esistente centro abitato e extraurbano per ricettività agriturismo, le nuove aree sono individuate in località Santuario.

### Capo 4°

#### Il Sistema ambientale

##### ARTICOLO 11 Ambiti di tutela

La protezione dell'ambiente estesa all'intero territorio comunale si sviluppa attraverso il rispetto delle presenti norme, quelle del PTCP e del PTR. In particolare si fa riferimento alle disposizioni degli articoli 9, 10.1, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 20 delle presenti norme, agli articoli della componente programmatica e agli articoli 16, 17 e seguenti del PTCP e alle tavole del PUC 1.6, 1.9, 3.3, 3.4, 3.5.

La protezione è definita dall'ambito di tutela mirata, costituito da specifiche categorie di beni:

di 1° grado. La componente programmatica definirà tali aree del tipo E1: boschi, prati, aree di riserva di naturalità, aree a forte rischio idraulico, aree a rischio alluvioni fascia A e B, aree della legge regionale 14 del 1982, fascia di tutela assoluta delle sorgenti, aree SIC;

di 2° grado. La componente programmatica definirà tali aree del tipo E2: aree del corridoio ecologico primario e secondario, ecc.;

di 3° grado. La componente programmatica definirà tali aree del tipo E3: immobili e aree articoli 136 e 142 del Decreto Legislativo 42/2004, aree di attenzione archeologica, aree a basso rischio idraulico;

##### ARTICOLO 12 Fiumi e torrenti

Gli elementi principali del sistema ambientale sono fiumi, torrenti e corsi d'acqua. In particolare si fa riferimento alle disposizioni dell'articolo 10.1, 10.2, 11, 12, 13 e 14 delle presenti norme, agli articoli della componente programmatica e agli articoli 12, 13, 16 e 17 del PTCP.

##### 12.1 Fiumi, torrenti e canali individuati come corridoi ecologici che s'identificano con l'ambito extraurbano (E1, E2 parte programmatica).

Il PUC individua i fiumi sottoposti a regime di corridoio ecologico con la fascia di 300 metri dalla sponda di cui i primi 50 m. relativi alla LR 14 del 1982 che s'identificano con l'ambito E1 e a seguire 250 m. relativi al corridoio ecologico con l'ambito E2.

Il PUC individua i corsi d'acqua e i torrenti sottoposti a regime di corridoio ecologico con la fascia di 150 metri dalla sponda di cui i primi 10 m. relativi alla LR 14 del 1982 che s'identificano con l'ambito E1 e a seguire 140 m. relativi al corridoio ecologico che s'identificano con l'ambito E2.

La fascia E1 è inedificabile, fermo restando le disposizioni della componente programmatica. La fascia di 250 m oltre i 50 e 140 oltre i 10 è inedificabile, fermo restando la gradualità e le limitazioni delle disposizioni della componente programmatica e del Decreto Legislativo 42 del 2004 articolo 142 per l'area ricadente.

##### 12.1.1 INDIRIZZI STRATEGICI:

---

ECOSISTEMI FLUVIALI Ricostituzione degli ecosistemi fluviali, ripristino condizioni di uso sostenibile e riduzione graduale delle aree coltivate lungo i fiumi per consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale.

#### **12.1.2 INDIRIZZI OPERATIVI PER LA COMPONENTE PROGRAMMATICA:**

Per le aree urbane di frangia, le aree fluviali e le aree rurali sono definite le seguenti disposizioni:

per una fascia di m.50 dall'argine del fiume i tetti degli edifici rurali esistenti (oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati secondo le norme di tetti verdi (green roof) o verde pensile.

per una fascia di m. 50 dall'argine del fiume l'inserimento sulle pareti degli edifici esistenti (oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia) del verde verticale.

La parte programmatica dovrà disciplinare nel dettaglio le aree graduando l'in edificabilità nell'arco di validità temporale del Piano nel rispetto dell'obiettivo strategico.

Il Parco fluviale e agricolo è considerabile un'attrezzatura d'interesse territoriale. Le aree del parco comprendono quelle del sistema ambientale, dei corridoi ecologici e quelle degli ambiti di tutela. Nel parco dovranno essere ammessi gli interventi di sistemazione, parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili, equestri, luoghi di sosta, ristoro, strutture scoperte per il gioco, lo sport, il turismo ecologico, ecc.

#### **12.2. Fiumi, torrenti e canali non individuati dal PUC come corridoi ecologici che s'identificano con l'ambito extraurbano (E1 e E3 parte programmatica).**

Si applicano le norme di cui alla Legge Regionale 14/82. Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, dei canali è vietata ogni nuova edificazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

a) fiumi m. 50; b) torrenti a scarsa portata m. 10; c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali m. 50;

Il PUC individua i corsi d'acqua e i torrenti non sottoposti a regime di corridoio ecologico con la fascia di 150 metri dalla sponda di cui i primi 10 m. relativi alla LR 14 del 1982 che s'identificano con l'ambito E1 e a seguire 140 m. relativi al Decreto Legislativo 42 del 2004 articolo 142 con l'ambito E3.

La fascia E1 è in edificabile (comprensiva delle aree SIC), fermo restando le disposizioni della componente programmatica. La fascia di 140 m oltre i 10 è in edificabile, fermo restando la gradualità e le limitazioni delle disposizioni della componente programmatica e del Decreto Legislativo 42 del 2004 articolo 142 per l'area ricadente.

#### **12.2.1. INDIRIZZI STRATEGICI:**

Rinaturalizzazione attraverso una progressiva riqualificazione della vegetazione ripariale, l'abbandono delle pratiche agricole entro la fascia di rispetto di m. 10 dalla sponda e l'inedificabilità.

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

Nelle fasce di m.10 di espansione inondabili (aree E1) è vietato ogni tipo di:

- intervento che comporta riduzione capacità di invaso, salvo un pari aumento in area vicina;
- apertura di discarica, deposito di sostanze pericolose e a cielo aperto;
- edificazione;

Nelle fasce di tutela ordinaria (aree E3) pari a m. 140 dalle sponde o dagli argini sono ammessi oltre la fascia E1 di m. 10:

- l'utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali;
- opere idrauliche;
- interventi edilizi nel rispetto dell'articolo 146 del Decreto Legislativo 42 del 2004;•il completamento delle opere in corso;

Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In dette aree è ammessa la ricostituzione degli equilibri naturali, la ristrutturazione e localizzazione di capanni e attrezzature per la pesca.

La fascia di rispetto delle confluenze è pari a un raggio di 300 metri dal punto di confluenza. E' prescritta la rinaturalizzazione, l'abbandono delle pratiche agricole e l'inedificabilità.

#### **12.3. Fiumi, torrenti e canali non individuati come corridoi ecologici appartenenti all'ambito urbano.**

Si applicano le norme della Legge Regionale 14/82 del precedente comma e quelle del DL 42 del 2004 articolo 142 1° 2° comma. Le lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), del predetto articolo non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; 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 previsioni siano state realizzate;

c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

#### **ARTICOLO 13 Aree naturali strategiche del PTCP**

L'obiettivo strategico è il mantenimento della naturalità. In particolare si fa riferimento alle disposizioni dell'articolo 10.1, 10.2, 11, 12, 13 e 14 delle presenti norme, agli articoli della componente programmatica e agli articoli 12, 13,16 e 17 del PTCP. Le aree sono identificate con l'ambito di tutela E3 della parte programmatica che disciplinerà le aree nel rispetto dell'obiettivo strategico del PTCP.

### **ARTICOLO 14 Protezione corridoi ecologici**

Le aree di protezione, stante il contatto diretto tra serbatoio idrico e suolo, sono vulnerabili contigue ai corridoi ecologici e estese per 1000 dalla sponda dei fiumi o torrenti individuati dal PUC come corridoi. Alle aree è riconosciuto il ruolo di filtro per il serbatoio idrico sotterraneo.

In particolare si fa riferimento alle disposizioni dell'articolo 10.1, 10.2, 11, 12, 13 e 14 delle presenti norme, agli articoli della componente programmatica e agli articoli 16 e 17 del PTCP.

#### **14.1. INDIRIZZI STRATEGICI:**

Salvaguardia del serbatoio idrico sotterraneo. Il Comune s'impegna per le aree ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi comprese negli ambiti della tutela e comprese nelle zone elementari agricole a predisporre progetti a carattere ambientale secondo le seguenti direttive:

- interventi di protezione e valorizzazione, recupero ambientale delle sorgenti;
- controllo degli scarichi civili e industriali, adeguamento degli impianti di depurazione;
- interventi per i siti particolarmente critici e/o degradati;
- Interventi per i SIC.

#### **14.2. INDIRIZZI OPERATIVI PER LA COMPONENTE PROGRAMMATICA:**

Per le aree ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi comprese nelle zone elementari B, C, F e nelle aree di trasformazione valgono le seguenti disposizioni, i soggetti attuatori degli interventi s'impegnano a realizzare le seguenti misure:

- Area alberata nei lotti pari a 10% della superficie del lotto.
- Fascia alberata di 4 metri nelle chiusure delle aree e lungo le strade.

Per le aree ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi comprese nelle zone elementari D, i soggetti attuatori degli interventi s'impegnano a realizzare le misure di cui al precedente punto e quelle della VAS.

### **ARTICOLO 15 Siti potenzialmente inquinanti**

In caso di cambiamento di destinazione d'uso è prescritta la realizzazione delle misure e azioni contenute nel piano di caratterizzazione di cui al Decreto Legislativo 152/2006 con progetto operativo di bonifica e messa in sicurezza permanente.

### **ARTICOLO 16 Aree a elevata naturalità e SIC Prati stabili e SIC**

L'obiettivo strategico è il mantenimento e rafforzamento della consistenza esistente. Le aree sono inedificabili. Sono identificate con l'ambito E1 della parte programmatica. Valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E1 e quelle del PTCP.

#### **Vegetazione boschiva e arbustiva, aree percorse da incendi**

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

---

L'obiettivo strategico è la ricostituzione della vegetazione. Le aree sono inedificabili. Sono identificate con l'ambito E1 della parte programmatica. Valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E1 e quelle del PTCP.

#### **Boschi**

L'obiettivo strategico è la ricostituzione del patrimonio boschivo. Sono sottoposti a tutela i boschi, i terreni colpiti da incendi, gli esemplari arborei singoli, o in gruppi isolati, o in filari meritevoli di tutela.

Le aree sono inedificabili.

Sono identificate con l'ambito E1 della parte programmatica. Valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E1 e quelle del PTCP. Sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste, comprese le piste frangi fuoco e di servizio forestale.
- normali attività colturali.
- attività escursionistiche e del tempo libero.

Gli esemplari arborei non potranno essere danneggiati e/o abbattuti. Gli interventi di potatura o abbattimento sono sottoposti ad autorizzazione del Comune.

#### **SIC**

L'obiettivo strategico è la ricostituzione del patrimonio naturalistico. Le aree sono inedificabili. Sono identificate con l'ambito E1 della parte programmatica.

#### **Le aree di crinale**

L'obiettivo strategico è la mitigazione dell'impatto. Ai fini della tutela valgono le norme del PTCP e quelle del presente articolo. In queste aree i manufatti edilizi e gli interventi:

- non possono avere altezza superiore a m. 7,5 ed è vietata la tipologia edilizia a schiera.
- devono rispettare i caratteri della tradizione locale.
- non devono alterare la percezione visiva attraverso sbancamenti del terreno.

#### **Habitat faunistici**

L'obiettivo strategico è il rafforzamento della consistenza. Le aree sono inedificabili. Le aree sono classificate E1. Valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E1 e quelle del PTCP. Sono sottoposte a tutela le aree con la vegetazione attrattiva per la fauna acquatica e il reticoloidrografico (sorgenti, ambienti umidi e piane alluvionali).

#### **Aree a vincolo idrogeologico**

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

---

Gli interventi sono sottoposti a parere dell'autorità competente. L'obiettivo strategico è riduzione dell'impatto e del carico urbanistico. Valgono le norme delle aree E3.

#### **Aree agricole**

L'obiettivo strategico è la valorizzazione del comparto agricolo, il mantenimento della funzionalità degli spazi e la loro utilizzazione e la conservazione degli elementi funzionali (produttive, scientifiche, turistiche).

#### **ARTICOLO 17 REL e Interventi Strategici**

Il nuovo approccio alla tutela della natura si basa sulla priorità di conservazione della biodiversità, attraverso il mantenimento e il rafforzamento di processi naturali che garantiscano la sopravvivenza degli ecosistemi.

L'obiettivo delle politiche ambientali si sposta dalla tutela delle specie a quella degli habitat, dalla tutela dei singoli siti alla tutela degli ecosistemi. Il concetto di rete ecologica indica una strategia di tutela della diversità biologica e del paesaggio basata sul collegamento di aree con rilevante interesse ambientale –paesistico in una rete continua.

#### **REL**

La rete ecologica dovrà connettere le aree di pregio, di elevato interesse, le direttrici lineari di ricomposizione eco – paesistiche con funzioni di collegamento e le aree del corridoi ecologico.

#### **Rete della mobilità dolce e lenta.**

La realizzazione dei boulevard lungo le strade che collegano il centro con il Santuario è partecipe del sistema territoriale, della rete ecologica e del sistema della mobilità dolce e lenta. La sistemazione dei green way deve garantire la sicurezza, l'accessibilità, la circolazione dolce, la multiutenza (pedoni, ciclisti, escursionisti a cavallo ecc.) e l'integrazione con la natura.

### Capo 5°

#### Il Beni architettonici storico -archeologici

##### ARTICOLO 18 Beni storico-archeologici

I capisaldi sono le disposizioni di cui all'articolo 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP. Le tavole di riferimento sono 1.2, 3.2. Oltre agli articoli del PTCP si applicano gli articoli 9, 10.1, 10.2, 17, 18 e 19 delle presenti disposizioni della componente strutturale e quelli della componente programmatica.

##### Obiettivo

Tutela e valorizzazione. Si realizza con le disposizioni del PTCP, del PUC e l'istituzione di eventuali Parchi archeologici. Il PUC riconosce a tali beni il ruolo di caratterizzazione territoriale dell'identità collettiva. Il Comune s'impegna a garantirne l'integrità nello stato e nel luogo in cui si trovano, a tutelare e valorizzare i beni d'interesse storico-archeologico, delle presenze archeologiche accertate e vincolate, le preesistenze non ancora assoggettate a provvedimenti di tutela.

##### Aree archeologiche e di attenzione

Le aree archeologiche vincolate sono del tipo A. Le aree di attenzione archeologica sono del tipo B. Sulle aree sono ammesse le operazioni di scavo, restauro archeologico e di protezione, esplicita per iniziativa della Soprintendenza. Nelle aree del tipo A ogni intervento è sottoposto a parere preventivo della Soprintendenza archeologica. Nelle aree del tipo B ricadenti nell'ambito E3 ogni intervento è sottoposto a comunicazione d'inizio lavori alla Soprintendenza.

##### Area antica

Rappresenta il sito antico dell'agglomerato. I capisaldi sono le disposizioni di cui all'articolo 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP. Oltre agli articoli del PTCP si applicano gli articoli 9, 10.1, 10.2, 18 e 19 delle presenti disposizioni della componente strutturale e quelli della componente programmatica.

##### ARTICOLO 19 Beni storici architettonici

I capisaldi sono le disposizioni di cui all'articolo 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP. Oltre agli articoli del PTCP si applicano gli articoli 9, 10.1, 10.2, 18 e 19 delle presenti disposizioni della componente strutturale e quelli della componente programmatica.

##### 19.1. Obiettivi

L'obiettivo strategico è il recupero compatibile con i valori riconosciuti in considerazione dell'obsolescenza tecnologica.

---

Parti dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti articolato per direttrici ed il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici. L'obiettivo è l'aumento prestazionale, l'efficientamento, la qualità urbana, (colore e finiture).

### **19.3.4 Nuclei Rurali comprendenti elementi della testimonianza e della memoria**

Il territorio, all'esterno del centro, comprende anche edifici e manufatti storici (chiese e, antichi edifici rurali), di diversificato valore storico e testimoniale. Essi, costituiscono nel paesaggio locale luoghi di riferimento, testimonianza della cultura locale, che ne determinano il valore e l'esclusività, cui dedicare attenzione conoscitiva finalizzata alla tutela attiva dei beni, indipendentemente dalla presenza o meno di vincoli.

I nuclei di antica formazione rurale, comprendono, quindi, un insieme di luoghi caratterizzati dalla sequenza di edifici storici o meno, e relative pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini che, per quanto modificatisi nel tempo conservano parti significative dell'impianto di differenziato interesse, che richiedono tutela e riqualificazione.

Sono elementi di invarianza dei nuclei:

-le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche piano altimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);

-le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione;

I Nuclei sono soggetti a tutela e valorizzazione attraverso Piano di recupero d'iniziativa pubblica. La perimetrazione dei nuclei è articolata in due livelli: 1° livello ordinario; 2° livello straordinario comprendente nuclei antichi e storici. La perimetrazione dei nuclei può essere effettuata dalla componente programmatica del PUC e dagli API.

### **19.3.5 Aree in edificate contigue al TUR.**

Le aree urbane contigue al TUR sono le parti che per la loro localizzazione sono suscettibili a edificabilità residenziale.

### **19.3.6 Aree in edificate della fascia peri urbana (AFPU).**

Le aree della fascia peri urbana (AFPU) sono le parti future di espansione residenziale o per attrezzature (polarità ecc.).

### **19.4. Connotazione del processo formativo**

Il processo formativo del nucleo insediativo partecipa dell'agglomerato urbano di interesse storico documentario si connota come ZTO A, articolata in zone:

- zona A1, costituita da sito di antica formazione e unità edilizie configuranti edifici speciali (urbani e/o rurali) d'interesse intrinseco o spazi aperti di dichiarato interesse storico -architettonico - archeologico;
- zona A2, costituita da tessuto edilizio, spazi pubblici e viabilità locale definenti l'impianto ordinario del nucleo insediativo storico;
- zona A3, costituita da tessuto edilizio rurale e spazi pubblici e viabilità locale definenti l'impianto ordinario del nucleo;

### 19.5. Aree Centro Storico

Con l'approvazione del PUC per le aree ricadenti nel CS valgono le disposizioni del Piano di Recupero, Piano del colore vigente e del Regolamento per la disciplina delle procedure di riqualificazione degli immobili degradati ricadenti nel centro storico e se non in contrasto quelle dei paragrafi seguenti e quelle della componente programmatica.

Il nuovo PUA d'iniziativa pubblica esteso all'intero CS così come individuato dal PUC, dovrà contenere le disposizioni della "premessa", quelle dei paragrafi seguenti e quelle della componente programmatica nonché schede particolareggiate delle unità immobiliari con riferimento agli interventi ammessi (MO, MS, RE, RC, RU, NE) e eventualmente ricostruzioni di ruderi e nuovi carichi insediativi.

Nella perimetrazione del centro storico del PUC ricadono le zone elementari A1, A2, B1, B2, F.

### 19.6. Disposizioni per il PUA del Centro Storico.

Negli interventi di restauro delle unità d'intervento ricadenti è consentita la demolizione e ricostruzione di parti incongrue o accessorie deteriorate anche con sistemi costruttivi diversi, a condizione che la tipologia formale e i materiali di finitura siano compatibili con quelli del fabbricato principale. Le superfetazioni incongrue. E' consentito il riutilizzo dei sottotetti per funzioni abitative o accessorie. Nelle unità d'intervento dovrà escludersi l'uso di intonaci a malta di cemento o plastici e rivestimenti di qualsiasi materiale.

Nel consolidamento è da preferire l'uso di pietra per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti.

### 19.7. Utilizzazione zone A e B ricadenti nel CS.

Sono ammesse le funzioni compatibili e non inquinanti. Non è compatibile l'uso di stalle. Le eventuali stalle dismesse sono oggetto di riuso attraverso interventi di RE con modifica della destinazione d'uso.

### **ARTICOLO 20 Aree soggette a vincolo del PSAI**

La cartografia riporta i perimetri delle aree oggetto delle limitazioni del PSAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) e PSDA (Piano Stralcio di Difesa delle Alluvioni) redatti dalle Autorità di Bacino competente. A tali aree si applicano le norme di attuazione e le misure di salvaguardia dei Piani Stralcio.

Allee tavole di riferimento del PUC si applicano le disposizioni dei precedenti articoli 9, 10.1, 19.2, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Rientrano le aree soggette a possibile esondazione, quelle ad erosione, frane attive o quiescenti e processi gravitativi di versante. Le Tavole strutturali comprendono le aree perimetrare dal Geologo.

In conseguenza, di ciò si applicano tutte le norme previste nel TITOLO II del PSAI, nonché le misure previste nel TITOLO III del PSAI per una corretta edificabilità delle opere consentite in tali aree. La caratterizzazione delle aree, fornita dal Geologo, è la base per la determinazione delle conseguenti perimetrazioni delle aree della componente programmatica del PUC rispetto agli ambiti di tutela e alle conseguenti classi E1, E2, E3.

20.1. Aree a Rischio Idrogeologico Molto Elevato (R4), aree di Alta Attenzione (A4), aree a Rischio Potenzialmente Alto e di Attenzione Potenzialmente Alta (Rpa -Apa), aree a Rischio Idrogeologico Elevato (R3), aree di Medio -Alta Attenzione (A3), comprese nelle aree E1 della parte programmatica del PUC.

E' vietato:

- a) realizzare nuove infrastrutture di trasporto e servizi.
- b) impiantare attività di escavazione e/o di prelievo, di materiale sciolto;
- c) impiantare depositi e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;d) realizzare opere private di canalizzazione delle acque reflue;
- e) interventi agro-forestale non compatibili;
- f) interventi di trasformazione dello stato dei luoghi tranne che non si tratti di:
  - demolizione senza ricostruzione;
  - MO, MS, RC;
  - riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti senza cambiamenti di destinazione d'uso;
  - MO e MS di opere pubbliche, realizzazione d'infrastrutture pubbliche.
  - allontanamento delle acque superficiali per incrementare le condizioni di stabilità dell'area;
  - opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi.

### **20.2. Per le zone della componente programmatica:**

•A1, A2, B1, B2, B3, C, F, F6, Verde privato, ricadenti nelle aree A4 e/o R4 A3 e/o R3 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino è prescritto che: le aree libere sono inedificabili e utilizzate a verde privato o di uso pubblico; i fabbricati pubblici e privati che insistono nelle predette zone elementari sono sottoposti alle disposizioni del precedente articolo 20.1.

•A1, A2, B1, B2, B3, C, F, F6, Verde privato, ricadenti nelle aree R2, R1, A2, A1 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino si applicano le disposizioni del predetto Piano stralcio.

Aree a rischio R2, R1, A2, A1 comprese nell'ambito di tutela mirata.

Per le zone della componente programmatica ricadenti in fascia A, B, C del PSDA dell'Autorità di Bacino si applicano le disposizioni del PSDA. In particolare, per le fasce A, B, (classificate E1) e C del predetto PSDA si applicano gli articoli 8, 9, 10 e 29 delle norme di attuazione del PSDA con le deroghe dell'articolo 24. Ogni progetto d'iniziativa pubblica o privata ricadente nelle fasce A, B, C del predetto PSDA deve esser sottoposto al preventivo parere dell'Autorità di Bacino.

### **20.3. Difesa delle falde acquifere Decreto Legislativo 152/06**

Le aree di protezione idrologica, comprendono i suoli di particolare rilevanza per la tutela delle risorse idriche sotterranee e di superficie, caratterizzati da elevata permeabilità dei terreni (vulnerabilità intrinseca) e/o da ricchezza di falde idriche (risorsa idrica).

In tali aree sono vietati: -gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle disposizioni statali e regionali;

-la ricerca di acque sotterranee e lo scavo di pozzi non autorizzati;

-la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, con l'esclusione di quelle controllate per lo smaltimento degli inerti e dei rifiuti solidi urbani purché impermeabilizzate con materiali artificiali;

-l'interramento o deviazione delle vene di afflusso e la modifica della vegetazione. Tutela di pozzi, sorgenti e impianti di presa d'acqua a uso potabile. La tutela è assicurata attraverso due zone:

-zona di tutela assoluta: fascia m.10 recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche (aree classificate E1);

-zona di rispetto: fascia di profondità m. 200 (aree classificate E3).

In questa zona è vietato: la dispersione o immissione di reflui, fanghi e liquami, l'accumulo di concimi organici, la dispersione di acque bianche, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, l'apertura di cave e pozzi e discariche, lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze pericolose o radioattive, la raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, gli impianti di trattamento di rifiuti, il pascolo. Sono consentiti gli interventi per la difesa del suolo, la manutenzione e il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica. E' vietato l'apertura di strade, scavi, estrazione di materiali. Per le costruzioni esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria. L'eventuale adeguamento dimensionale a scopo igienico sanitario non deve comportare nuova superficie coperta. Per ogni 2 mq di adeguamento è obbligatoria la piantagione

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E  
PROGRAMMATICHE

---

di un albero. Per le zone di interesse idrologico interessate da usi urbani del suolo va garantito un coefficiente di permeabilità dei suoli non inferiore al valore del 50% per le aree infrastrutturate e del 70% per le nuove aree.

### Capo 6°-1

#### Strade

#### ARTICOLO 21 Fasce di rispetto dalle strade

##### 21.1. Distanze

Per le distanze dalla strada (fascia di rispetto stradale), si fa riferimento alla definizione di centro abitato di cui al Testo Unico del Codice della strada. Fuori dal centro abitato non interessate da destinazioni urbanistiche del PUC si applicano le norme Testo Unico.

All'interno del centro abitato e/o comunque interessate da destinazioni urbanistiche valgono le norme del PUC. Sono sottoposte alle norme del TU le recinzioni e le siepi lungo le strade.

##### 21.2. Fascia di rispetto

La fascia di rispetto è definita come striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Le aree della fascia di rispetto delle strade sono idonee per concorrere alla realizzazione e/o alla sistemazione di strade del tipo boulevard con green way e piste ciclopedonali.

Le fasce di rispetto sono altresì disciplinate nella componente programmatica (articolo 26.3).

##### 21.3. Confine stradale

Il confine stradale è definito come limite alla proprietà stradale, ovvero, dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

##### 21.4. Edificazione fuori dai centri abitati

La distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali o fossi e in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A.
- b) 40 m per le strade di tipo B.
- c) 30 m per le strade di tipo C.
- d) 10 m per le strade rurali, comunali e vicinali di tipo F.

Gli ampliamenti sono sempre consentiti all'interno della fascia (20% della QST esistente) e a condizione che siano realizzati nella parte posteriore dell'arteria da salvaguardare.

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

---

Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone edificabili o trasformabili le distanze da rispettare per le nuove edificazioni non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A b) 20 m per le strade di tipo B
- c) 10 m per le strade di tipo C, F, D. Le distanze fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muridi cinta, non possono essere inferiori a:
  - a) 5 m per le strade di tipo A, B
  - b) 3 m per le strade di tipo C, F, D.
  - c) 1 m per le strade rurali.

La distanza da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 3 m.

La distanza da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 m. costituite da siepi ecc.

Per siepi vive o piantagioni, recinzioni di altezza superiore a 1 m sul terreno, la distanza, non può essere inferiore a 3 m.

#### 21.5. Edificazione nei centri abitati

Nel centro abitato le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono quelle della componente programmatica/operativa del PUC.

Nel centro abitato è ammessa la costruzione o ricostruzione di muri di cinta a m. 1,5 dal confine stradale o dal filo del marciapiede se esistente.

#### **21.6. Disciplina delle fasce (fuori il centro abitato)**

Le fasce di rispetto sono altresì disciplinate nella componente programmatica (articolo 26.3).

Le aree delle fasce sono inedificabili. Le aree possono essere destinate all'invaso stradale, a percorsi ciclabili, a spazi organizzati per il parcheggio, marciapiedi, a piantumazione, a sistemazione a verde, a spazi per attività collettive prive di volumetrie, parcheggi, a conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole.

Sono consentiti sugli edifici esistenti interventi edilizi (con incrementi fino al 20% di QST esistente) fino alla RE edilizia leggera compreso gli ampliamenti a condizione che avvenga nella parte retrostante l'arteria da salvaguardare e/o sopraelevazioni.

E' consentito nelle aree di rispetto stradale (al di fuori del centro abitato) l'uso agricolo, la localizzazione d'impianti di distribuzione carburante, distanti gli uni dagli altri non inferiore a Km. 2.00 misurato in linea d'aria.

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

---

In caso di delocalizzazione delle predette stazioni, i manufatti esistenti a servizio (depositi, punti di ristoro, vendita, lavaggio, ecc.) degli impianti devono essere demoliti. Le fasce di rispetto soggette a limitazioni non costituiscono zona elementare. Le fasce di rispetto ad infrastrutture stradali vanno dedotte dalla classificazione delle tratte.

Alle aree rientranti nelle fasce, il PUC, riconosce capacità di utilizzazione edificatoria della zona contigua, mirando a perseguire l'indifferenza della proprietà dei suoli alle scelte urbanistiche, evitando il ricorso all'espropriazione.

L'utilizzazione di detta capacità è condizionata alla cessione gratuita al comune delle superfici impegnate dal manufatto stradale e delle fasce di protezione, evitando l'espropriazione. Sulle aree trasferite al demanio il comune promuoverà gli interventi programmati.

### Capo 6°-2

#### Tutela delle infrastrutture

#### ARTICOLO 22

##### 22.1. Cimitero

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili, così come prescritto dalla LR 14/82. L'eventuale ampliamento dell'attrezzatura cimiteriale su aree adiacenti, sempre possibile, comporta traslazione della fascia di rispetto garantendo il limite minimo di 100ml.

Le aree libere possono essere destinate a coltivazioni agricole, al verde privato volto a confermare superfici permeabili, alla configurazione di percorsi pedonali o ciclabili, a spazi per attività collettive senza edificazione, parcheggi privati o pubblici, impianti di distribuzione di carburante.

Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi edilizi di cui all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie R.D. 24 luglio 1934 n.1265 così come modificato dalla legge n. 166/2002 art.28 (interventi di recupero, interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di MO, MS, RC, RE del TU dell'edilizia).

Nella componente programmatica è riportata la fascia cimiteriale pari a 100 m. e nell'articolo 26.3. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

##### 22.2. Elettrodotti

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto, elettrodotti, cabine e sottostazioni sono inedificabili. Valgono le seguenti prescrizioni:

-linee elettriche a 132 KV: 10 metri

-linee elettriche a 220 KV: 18 metri

-linee elettriche a 380 KV: 28 metri

Per le linee elettriche aeree a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto vengono calcolate mediante proporzione diretta. La fascia di rispetto, nel caso si sovrappone alla zonizzazione urbanistica fa perdere efficacia alle zone

elementari del Decreto in essa ricadenti. La fascia di rispetto relativa agli elettrodotti di progetto, ha efficacia temporale per 5 anni se l'impianto non viene realizzato. Con lo spirare del termine le aree ricadenti nella predetta fascia assumeranno la destinazione della zona elementare originaria. La fascia di rispetto relativa agli elettrodotti esistenti, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto. Con la dismissione dell'impianto, le aree ricadenti nella predetta fascia assumono la destinazione della zona elementare originaria.

La fascia di rispetto s'intende automaticamente adeguata rispetto alle norme vigenti e alle eventuali modifiche alle predette norme vigenti. Nel caso di adeguamento alle norme vigenti o alle eventuali modifiche alle predette norme la modifica non costituisce variante.

### **22.3. Metanodotti e gasdotti.**

Nelle fasce di rispetto da metanodotti e gasdotti (Decreto del Ministro dell'interno 24 novembre 1984) i fabbricati devono essere edificati a distanze dai metanodotti/gasdotti pari o superiori a quelle indicate dalla legge in relazione alle pressioni massime di esercizio, alle categorie di posa delle tubazioni relazionate alla natura dei terreni e ai tipi di manufatti di protezione delle tubazioni, ai diametri delle tubazioni.

### **22.5. Depuratori.**

L'area per installare l'impianto di depurazione deve essere eseguita tenendo conto delle eventuali implicazioni di carattere edilizio e urbanistico e nel rispetto di vincoli preesistenti. L'ubicazione dell'impianto deve rispondere ai seguenti requisiti:

a) necessità d'isolamento dell'impianto o di una fascia di rispetto o di protezione. b) evitare inconvenienti di tipo ecologico, urbanistico o igienico-sanitario. c) compatibilità con i venti dominanti.

Le fasce di rispetto dei depuratori sono definite in base alla Delibera del Comitato dei Ministri per l'inquinamento del 4.02.1977. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni. La fascia di rispetto è stabilita in 100 m. dal centro dell'impianto per i nuovi depuratori localizzati in siti extraurbani.

La fascia di rispetto è stabilita in 20 m. dal centro dell'impianto per i nuovi depuratori localizzati in siti urbani, accompagnati da interventi: barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, ricovero degli impianti in spazi chiusi. Per gli impianti di depurazione esistenti localizzati in siti urbani, la larghezza non potrà essere inferiore a 20 metri dal centro dell'impianto, con interventi: barriere di alberi, pannelli di sbarramento. La fascia di rispetto degli impianti di depurazione esistenti, localizzati in siti urbani e/o extraurbani, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto. Con la dismissione dell'impianto, le aree ricadenti nella predetta perimetrazione assumono le destinazioni delle zone elementari originarie.

### **22.6. Siti inquinanti**

La fascia di rispetto dai siti inquinanti, discariche pubbliche, ecc. è 100 m. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni. Tale fascia se si sovrappone alla zona urbanistica è prevalente. La fascia di rispetto degli impianti di progetto ha efficacia per 5 anni. La perdita di

---

efficacia della fascia ripristina la destinazione originaria. La fascia di rispetto degli impianti esistenti ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto. Con la dismissione dell'impianto, le aree ricadenti nella predetta perimetrazione assumono le destinazioni delle zone elementari originarie. Nella fascia di rispetto è vietato la dispersione o immissione di reflui, fanghi e liquami, l'accumulo di concimi organici, la dispersione di acque bianche, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, l'apertura di cave e pozzi e discariche, lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze pericolose o radioattive, la raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, gli impianti di trattamento di rifiuti, il pascolo. Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

#### **22.6. Protezione tra edifici a destinazione diversa**

I manufatti edilizi residenziali o produttivi di progetto delle aree di trasformazione e/o modificazione delle zone D esistenti o di progetto o zone speciali (F5), dove non vi è interposizione di strade pubbliche (con esclusione della viabilità a servizio di singoli edifici o insediamenti), dovranno essere realizzati a una distanza minima tra loro di

m.20. I manufatti edilizi residenziali di progetto ricadenti nelle aree di trasformazione e/o modificazione urbanistica delle zone D esistenti o di progetto o zone speciali (F5), dove vi è interposizione di strade pubbliche, dovranno essere realizzati a una distanza minima di m.10, misurata dalla strada. La distanza non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica in quanto rappresenta una disposizione normativa. Alla distanza fissata è ammessa deroga attraverso gli API.

#### Capo 6°-3

#### Qualità delle urbanizzazioni

#### ARTICOLO 23 Infrastrutture diffuse e viabilità

Sono ammessi gli interventi di adduzione o distribuzione di acqua, convogliamento fognario, distribuzione energetica e telefonica, protezione idrogeologica. Le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali devono rispettare le seguenti prescrizioni: sezione, costituita da due corsie da 2,75 m. ciascuna, con banchine laterali da 1,25 m. e cunette, per un ingombro totale di 10 m. circa, con piazzole di sosta almeno ogni 400 m.

Le opere infrastrutturali per la viabilità di interesse locale si articolano in interventi confermativi della viabilità esistente, volti al suo mantenimento e potenziamento e nuovi interventi.

In rapporto agli interventi, le prescrizioni di PUC sono efficaci con riferimento alle aree interessate, e non sono prescrittive con riferimento allo specifico andamento di tracciato. Le aree interessate sono desunte dalla fascia di rispetto.

La disciplina del PUC per le infrastrutture esistenti ha carattere confermativo. Sono attuabili su dette infrastrutture, gli interventi di ampliamento, manutenzione, consolidamento con integrazione con parcheggio pubblico, o verde pubblico.

Il PUC assume che tutta la rete viabilistica urbana venga allestita attraverso marciapiedi, quinte arboree, compatibilmente alle condizioni delle aree attraversate. La fasce di rispetto TU della Strada sono riferimento per l'allestimento.

Nei nuovi interventi, la disciplina delle aree per la viabilità fa riferimento alla fascia. I limiti delle fasce, se non riportati in cartografia, vanno dedotti dalla classificazione e dalle norme del TU. Il tracciato rappresentato in cartografia di Piano assume ruolo indicativo. Ruolo prescrittivo assume la disciplina delle zone agricole configuranti la fascia di rispetto stradale.

I tracciati possono essere modificati attraverso PUA o progetti pubblici.

#### Urbanizzazione Aree di Trasformazione

Per le aree di trasformazione AT, sottoposte a PUA, le opere di urbanizzazione primarie (strade, fognature, acquedotto, impianti di illuminazione, ecc.) e secondarie all'interno el PUA necessarie a rendere gli interventi funzionalmente e razionalmente collegati alle urbanizzazioni pubbliche esistenti, devono essere comprese negli elaborati del PUA. La convenzione disciplinerà le rispettive quote di realizzazione tra il comune e il privato.

Sono a carico del privato, invece, le opere di urbanizzazione primarie (strade, fognature, acquedotto, impianti di illuminazione, ecc.) e secondarie da realizzare all'interno dell'area necessarie a rendere gli interventi funzionalmente e razionalmente collegati alle urbanizzazioni pubbliche esistenti.

### Capo 7°

#### Le aree della trasformazione e gli spazi pubblici

##### ARTICOLO 24 Le aree per spazi pubblici

24.1. Gli spazi pubblici esistenti e di progetto (Decreto 1444/68) sono volti al miglioramento della qualità del territorio. Il sistema è articolato in:

- aree confermative di spazi pubblici esistenti;
- aree di progetto da acquisire attraverso l'esproprio o modalità compensative;
- spazi pubblici dedotti dai comparti edificatori e/o da interventi indiretti.

Le aree della fascia di rispetto delle rispettive strade sono idonee per la sistemazione di strade del tipo boulevard con green way e piste ciclopedonali in modo da valorizzare il territorio e rendere utilizzabili le arterie sotto il profilo della sostenibilità e della mobilità dolce e lenta. Le aree sono del tipo FZ e acquisite secondo le disposizioni vigenti o compensazione.

##### ARTICOLO 25 Le aree della trasformazione e/o modificazione

###### 25.1. Carattere

Sono confermate le disposizioni dei precedenti articoli 10.1 e 10.2. Le aree della trasformazione sono individuate rispetto all'idoneità alla caratterizzazione funzionale (produttiva, residenziale, commerciale, direzionale).

###### 25.2. Attuazione

L'ambito è il fondamento per la scelta delle aree che soddisfano il fabbisogno. La componente programmatica, individuerà le aree della trasformazione da attuare con procedure perequative (comparti perequativi), mediante comparti edificatori e quelle da attuare senza procedure perequative.

L'attuazione delle aree (con modalità perequative o senza) è a cura dei privati (salvo specificazioni) con redazione di PUA d'iniziativa pubblica o privata. In caso di mancata redazione del PUA da parte del Comune, si applica la procedura dell'articolo 27 della LR 16 del 2004.

###### 25.3. Diritti edificatori pubblici

Le aree F individuate nella componente programmatica conservano i diritti edificatori assegnati in funzione delle classi. Le aree FZ di progetto, non comprese nei comparti, sono acquisite attraverso la procedura compensativa o dell'esproprio. In tal caso i diritti edificatori divengono pubblici. Tali diritti edificatori pubblici possono essere utilizzati attraverso gli API:

-Per la realizzazione di opere pubbliche o edilizia sociale nelle aree compensative e nelle aree FZ. In tal caso va incrementata l'edificabilità assentita al comparto da concentrare sulla SI attraverso l'utilizzazione dei diritti edificatori pubblici.

---

-Per interventi nelle zone del PUC per il reperimento di nuove superfici compensative attraverso nuovi comparti o nuovi PUA.-Finanza di progetto.

#### **25.4. Compensazione fondiaria**

Si esprime attraverso la SC che configura area destinata a spazi pubblici. La superficie compensativa va acquisita gratuitamente al demanio comunale.

#### **25.5. Convenzione**

La convenzione disciplina i rapporti tra i proprietari degli immobili inclusi nel comparto e il Comune. Essa deve prevedere:

- a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'individuazione e cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria;
- c) l'assunzione degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) l'obbligo a eseguire le opere previste nell'arco temporale concordato;
- e) la cessione gratuita delle superfici compensative;
- f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- g) la quota di edilizia convenzionata da realizzare.

#### **25.6. Ambito Strutturale di Edificabilità dei suoli, ASEP**

L'Ambito dei suoli ASEP è individuato tenendo conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli e degli interessi riscontrati, prescindendo dalla destinazione. Le aree dell'ambito ASEP non contengono previsioni che producono effetti sul regime dei suoli. Esprimono, esclusivamente, una potenzialità edificatoria propria. Questa potenzialità edificatoria è stabilita attraverso le classi.

Su queste aree la componente programmatica/operativa potrà prevedere interventi di dilazioni o di trasformazione, standard, viabilità. Le previsioni della componente programmatica determinano l'assegnazione alle aree del diritto edificatorio in funzione delle classi e degli intervalli per funzioni urbane o produttive. La quantità edilizia di solaio lordo (QESL o QST o SUL), attribuita ai proprietari per le trasformazioni fisiche e/o funzionali stabilite dalla componente programmatica, è ottenuta moltiplicando l'indicatore per la superficie dell'area.

#### **25.7. Indicatore di edificabilità.**

L'indicatore di edificabilità è distinto in due aliquote. La prima aliquota è quella desunta dalle classi dell'ambito ASEP; la seconda dipende dalle scelte pubbliche in funzione della trasformazione fisica e funzionale. La prima è riferita all'edificabilità intrinseca del suolo ed esprime il valore del suolo in funzione della posizione e compensa il proprietario per la cessione gratuita e il trasferimento. La seconda esprime l'edificabilità aggiuntiva o l'incremento del valore del suolo per la trasformazione fisica e funzionale.

### 25.8. Classi di aree Ambito ASEP.

Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è distinto in classi di aree omogenee per matrice storica e architettonica, densità, disegno, omogeneità dell'impianto, rapporto con opere pubbliche e infrastrutture, regime dei suoli. Nel TUC sono individuate come sottoclassi " le aree edificate da modificare, aree in edificate già edificabili in base al Piano precedente, aree in edificate destinate a servizi non espropriate." L'ambito extraurbano (AEU) è distinto in classi di aree rispetto al TUC e alle grandi infrastrutture.

#### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC):

- Siti o Nuclei di Antica Formazione (SAF)
- Aree Urbane Storiche (AUS).
- Tessuto Urbano Riconoscibile per Disegno Urbanistico (TUR).

#### AMBITO EXTRAURBANO:

Aree in edificate contigue al TUR.

- Aree in edificate della fascia peri urbana (AFPU).
- Aree agricole in edificate potenzialmente trasformabili per il grado delle infrastrutture esistenti e/o di progetto (FA).
- Aree agricole (AE).

### 25.9. Classi aree TUC e AEU.

I capisaldi sono le disposizioni di cui all'articolo 136 e 137 del PTCP. Oltre agli articoli del PTCP si applica l'articolo 10.2 delle presenti disposizioni della componente strutturale. Densità residenziali 100 -200 ab/ha Densità direzionali, commerciali, artigianali o piccoli industriali: SUL 1000 -3000 mq/ha La potenzialità edificatoria è considerata per le aree libere o prevalentemente dall'edificazione e non utilizzate dal punto di vista della suscettività edificatoria: Il valore medio della densità edilizia delle aree libere TUC, cui sarà imposta dalla componente programmatica la destinazione urbanistica è 0,30 -0,6 mq/mq (funzione dell'estensione e della classe). Il valore medio della densità edilizia delle aree libere AEU cui sarà imposta dalla componente programmatica la destinazione urbanistica è 0,01 -0,3 mq/mq. Il valore medio della densità edilizia delle aree libere appartenenti al TUC e/o all'AEU cui sarà imposta dalla componente programmatica la destinazione urbanistica di tipo produttiva è = SUL 1000 -3000 mq/ha

### 25.10. L'edificazione nelle aree di trasformazione.

La trasformazione funzionale e la nuova edificazione nelle aree è sancita attraverso l'indice territoriale IT rinviando al PUA gli altri parametri.

### **PARTE TERZA Quadro delle regole:**

#### **Disposizioni Componente Programmatica/operativa**

#### **Capo 8°**

#### **Il dimensionamento del PUC e il Sistema insediativo**

#### **ARTICOLO 26**

##### **26.1 Dimensionamento del PUC**

Il PUC definisce previsioni di sviluppo urbano di tipo residenziale per una programmazione dell'offerta abitativa aggiuntiva pari a 32 nuovi alloggi, complessivamente previsti in un orizzonte temporale di 10 anni. Il dimensionamento coincide con la capacità insediativa massima espressa con le zone del tipo B, C, TUC della componente programmatica. Essa non coincide però con il dimensionamento di massima del fabbisogno abitativo effettuato dal PTCP vigente che risulta pari a 27 alloggi. La componente operativa degli API rende immediata l'attuazione di 27 alloggi. L'adeguamento progressivo del carico insediativo fino a coprire la capacità edificatoria espressa dalle aree individuate dalla componente programmatica a destinazione residenziale (32 alloggi), sarà consentito mediante i successivi API in relazione al monitoraggio che l'Amministrazione comunale è tenuta a compiere in funzione di ulteriori e comprovate esigenze abitative o di eventuali disposizioni che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni.

Lo stesso procedimento è offerto per le previsioni di carattere commerciale e/o produttivo.

##### **26.2 Componente insediativa**

La componente programmatica/operativa contiene gli elementi d'individuazione. Le classi individuate sono confermate. Nell'ambito delle predette classi la parte programmatica individua le zone con riferimento al Decreto 1444 del 1968. La parte programmatica estesa a tutto il territorio comunale, è suddivisa: Componente insediativa residenziale. Componente insediativa relativa alla produzione. Componente relativa alla qualità urbana: sistema dei servizi. Componente ambito extraurbano: aree agricole e della tutela.

##### **26.3 Aree di rispetto componente insediativa Rispetto stradale (articolo 21.6 componente strutturale)**

Per le fasce di rispetto stradale non cartografate valgono le disposizioni della componente strutturale. Le aree cartografate, invece, comprendono vincoli conformativi in relazione raccordi e svincoli della rete principale di traffico, per le quali si richiamano le norme della componente strutturale e si prescrive che è vietata qualsiasi costruzione, sia stabile che provvisoria, ad eccezione delle stazioni di servizio o degli impianti distributori di carburante che comunque dovranno rispettare le norme vigenti in materia. Per l'intervento dei privati, diverso da quanto previsto l'IF 0,01 mc/mq.

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

---

Per le distanze valgono le norme della componente strutturale e quelle di cui al DM 1404del 1968.

#### **Verde privato**

E' un'area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

In caso di sovrapposizione con le aree A4, R4, A3, R3 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino si applicano le rispettive disposizioni e divieti del predetto Piano dell'Autorità di Bacino. E' ammessa nel sottosuolo, se l'area non è sovrapposta a zone A4, R4, A3, R3 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino, la creazione di parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali. Il soprasuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi. Sono altresì ammessi, se l'area non è sovrapposta a zone A4, R4, A3, R3 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino, in soprasuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte. Sono altresì ammessi gli interventi sugli immobili esistenti i cambi di destinazioni d'uso per le 4 categorie di cui al precedente articolo 7 e gli interventi di MO, MS, RC, RE (con aumento del 20% della SUL esistente).

#### **Rispetto cimiteriale**

Valgono le disposizioni della componente strutturale.

### Capo 9°

#### Il sistema insediativo residenziale

##### ARTICOLO 27 Componente insediativa residenziale

I capisaldi sono le disposizioni di cui all'articolo 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP.

Oltre agli articoli del PTCP si applicano gli articoli 10.1, 10.2, 18 e 19 delle presenti norme e quelli della componente programmatica.

La componente insediativa residenziale è costituita dall'area del TUC (compreso il Centro Storico) e dalle aree della trasformazione. L'area del Centro Storico è sottoposta a PUA d'iniziativa pubblica e fa riferimento alla parte strutturale. La classificazione fa riferimento alle zone A, B, C, D, F del DM 1444/68e alle aree di trasformazione che sono del tipo C, D.

##### Zone elementari delle ZTO

- La ZTO A connota il processo formativo del nucleo insediativo partecipe dell'agglomerato urbano d'interesse storico documentario ed è suddivisa in 2 zone elementari: A1 e A2. Le zone A1 e A2 sono dedotte dalle classi della componente strutturale. La zona A1 corrisponde al sito di antica formazione (SAF). La zona A2 corrisponde alle aree storiche (AUS).

- zona A1, costituita da sito di antica formazione e unità edilizie configuranti edifici speciali (urbani e/o rurali) d'interesse intrinseco o spazi aperti di dichiarato interesse storico -architettonico - archeologico;

- zona A2, costituita da tessuto edilizio, spazi pubblici e viabilità locale definenti l'impianto ordinario del nucleo insediativo storico;

- zona A3, costituita da tessuto edilizio rurale e spazi pubblici e viabilità locale definenti l'impianto ordinario del nucleo;

- La ZTO B è suddivisa in 3 sottozone elementari:

La zona B è dedotta dalla classe della componente strutturale relativa al Tessuto riconoscibile (TUR).

B1 -Tessuto edilizio urbano consolidato saturo, a impianto regolare.

B2 -Nucleo insediativo a bassa densità.

B3-Tessuto insediativo di recente formazione.

- La ZTO C è suddivisa in due sottozone elementari:

La zona C è dedotta dalle classi della componente strutturale relative a Aree in edificate contigue al TUR e Aree in edificate della fascia peri urbana (AFPU). La zona C1, TUC e CP corrisponde alla

---

classe di area in edificata contigua al TUR e la zona C2 corrisponde all'area della fascia periurbana.

C1-zone per complessi insediativi a prevalenza residenziale ad attuazione diretta.

C2-zone per complessi insediativi a prevalenza residenziale ad attuazione indiretta attraverso PLC.

CP-zone per complessi insediativi di edilizia residenziale sociale.

- Aree della trasformazione TUC e comparti edificatori tipo C.

#### **ARTICOLO 28 ZTO A**

##### **28.1. Zone elementari ZTO A**

Si applicano gli articoli 10.1, 10.2, 18,19 della componente strutturale e 27. La ZTO A è suddivisa in 2 sottozone elementari (A1, A2) di cui all'articolo 19. Si applicano le disposizioni della parte strutturale. In caso di sovrapposizione con A4, R4, A3, R3, R2 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino prevalgono le disposizioni del predetto Piano stralcio.

##### **Disciplina:**

Valgono le disposizioni dell'articolo 10.1, 10.2, 18 e 19 della parte strutturale. In particolare si confermano e si rafforzano le disposizioni contenute nell'articolo 19.5 della componente strutturale.

Con la disposizione dell'articolo 19.5 si conferma l'applicazione per gli interventi edilizi sulle aree e immobili ricadenti nel Centro Storico del PUC delle norme del Piano di Recupero vigente e relative varianti vigenti delle aree e immobili ricadenti nella perimetrazione del predetto Centro storico del PUC e se non in contrasto con i piani precedenti citati, si applicano altresì le norme della componente strutturale e della componente programmatica (articolo 28.1 e seguenti).

Così come evidenziato nel precedente articolo 19.5 che nella componente programmatica è confermato:

Il nuovo PUA d'iniziativa pubblica (Piano di Recupero o Piano Integrato) esteso all'intero CS così come individuato dal PUC, dovrà contenere le disposizioni della "premessa", quelle dei paragrafi seguenti e quelle della componente programmatica nonché schede particolareggiate delle unità immobiliari con riferimento agli interventi ammessi (MO,MS, RE, RC, RU, NE) e eventualmente ricostruzioni di ruderi e nuovi carichi insediativi .

Nella perimetrazione del centro storico del PUC ricadono le zone elementari A1, A2, B1, B2, F.

. Sugli immobili è ammesso l'intervento diretto fino alla RE. Fermo restando quanto precedentemente disciplinato, sono ammessi, se non in contrasto con i piani menzionati ai precedenti commi (Piano di Recupero vigente e relative varianti vigenti, gli interventi edilizi di RE relativi alla ricostruzione edilizia su aree di sedime, qualificati come interventi di ricomposizione della cortina edilizia esistente di lotti liberi (intesi come aree di sedime) interclusi attestati su strade

---

pubbliche esistenti prescindendo dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale o fondiario (IT, IF).

L'edificato potrà avvenire in conformità alla consistenza volumetrica originaria con eventuale allineamento della gronda della cortina edilizia esistente contigua. In ogni caso, l'allineamento va considerato come media rispetto alle cortine contigue rispettando la pendenza esistente della viabilità.

Sono ammessi gli interventi pubblici e quelli privati volti alla sistemazione delle aree, alla realizzazione di parcheggi (interrati, seminterrati o a raso), verde attrezzato, funzioni sportive.

#### **Attività ammesse**

- Quelle della parte strutturale e A, B1, B2, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6.

Unità edilizie a uso produttivo specializzato esistenti in zone A e B

È ammesso con l'intervento diretto:

- Il perseguimento di efficiente utilizzazione attraverso l'adeguamento dimensionale, igienico sanitario e tecnologico delle unità immobiliari ad uso produttivo a condizione che l'uso produttivo sia compatibile con le funzioni della zona. L'adeguamento non può essere maggiore del 20% della QST esistente.
- Delocalizzazione di attività incompatibili o dismesse con gli usi prevalenti del TUC. La volumetria esistente potrà essere utilizzata anche a fini residenziali. L'intervento va perseguito attraverso RE o RU.

#### **28.2. Nuclei Rurali comprendenti elementi della testimonianza e della memoria**

Si applicano le disposizioni della componente strutturale 10.1 e 10.2, 18 e 19 comprendenti le disposizioni del PTCP.

Come prima individuazione, seguendo l'indicazione del PTCP è perimetrato il nucleo di Velardi attestato sulla strada Olivito Pezze Santa Lucia, fermo restando la possibilità di nuove individuazioni con gli API come specificato nell'articolo 19.3.4. Al borgo rurale si applicano le modalità di valorizzazione e tutela attraverso PUA d'iniziativa pubblica (Piano di recupero) come specificato nell'articolo 19.3.4. In assenza di PUA sono ammessi gli interventi di MO, MS e RC del TUE e si applicano le disposizioni della zona A.

Come prima individuazione, seguendo l'indicazione del PTCP sono altresì perimetrati ulteriori nuclei rurali definiti EC, fermo restando la possibilità di nuove individuazioni con gli API come specificato nell'articolo 19.3.4. Al borgo rurale si applicano le modalità di valorizzazione e tutela attraverso PUA d'iniziativa pubblica (Piano di recupero) come specificato nell'articolo 19.3.4. In assenza di PUA sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC e RE del TUE.

#### **ARTICOLO 29 ZTO B**

##### **29.1 Zone elementari ZTO B**

La ZTO B è suddivisa in due sottozone elementari: B1, B2.

In caso di sovrapposizione con A4, R4, A3, R3, R2 del Piano Stralcio dell'Autorità di

Bacino prevalgono le disposizioni del predetto Piano stralcio. Per le aree del tipo B ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni della componente strutturale (22.1).

### **29.2. Zona B1 Saturata**

Fermo restando le disposizioni del precedente articolo 29.1, nella zona B1 sono incluse le aree B e C del PRG. La zona del tipo B1 è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione e della densità edilizia d'uso medie riscontrate.

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni ammesse (articolo 7) edifici esistenti e quelli da realizzare: A, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento (articolo 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU. E' ammesso per gli interventi sugli immobili esistenti di RE, RU un aumento della SUL esistente del 20%.

Sui lotti liberi non inferiori a mq 100, attestati su strade pubbliche esistenti, sono ammessi, una tantum, interventi di NE di ricostituzione e/o riqualificazione e/o completamento della cortina edilizia secondo le predette destinazioni e secondo i seguenti parametri:

IF = 0,3 – 0,7 mq/mq. (Il valore fissato è 0,6 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 10,5 -13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m. DE = RUEC; DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo della componente strutturale.

SOPRAELEVAZIONI = API o RUEC

- ATTIVITÀ Commerciali 10% -100% QST. (La percentuale fissata è 100%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore fissato evidenzia la possibilità nelle aree libere delle zone B1 di realizzare nei limiti delle precedenti disposizioni superfici residenziali e/o commerciali senza limitazioni rispetto alla SUL ammessa.

Sui lotti liberi, non attestati su strade pubbliche esistenti e che non costituiscono lotti interclusi sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi privati, impianti sportivi o spazi a verde con i seguenti parametri:

IF = 0,3 – 0,7 mq/mq. (Il valore fissato è 0,30 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice.

HE = 10,5-13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m. DE = RUEC.

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)

### 29.3. Zona B2 di completamento a bassa densità

Si applicano le disposizioni del precedente articolo 29.1.

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 7): A, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU. E' ammesso per gli interventi sugli immobili esistenti di RE, RU un aumento della SUL esistente del 20%.

NE -secondo i seguenti parametri:

IF = 0,1 – 0,35 mq/mq. (Il valore fissato è 0,3 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

DE = RUEC.

DS = dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

SOPRAELEVAZIONI = Disciplinate da API o RUEC

### ARTICOLO 30 Disciplina di attuazione ZTO C

In caso di sovrapposizione con A4, R4, A3, R3, R2 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino prevalgono le disposizioni del predetto Piano stralcio. La ZTO C è suddivisa in 3 sottozone elementari: C1, C2, CP. Unità edilizie ad uso produttivo specializzato esistenti nelle ZTO C: Vale la disposizione della zona A.

#### 30.1. Zona C1

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7): A, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

Parametri NE:

IF= 0,1 – 0,7 mq/mq (Il valore fissato è 0,4 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore.

Lotto minimo d'intervento mq. 500;

HE = 10,5-13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m. DE = RUEC.DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

AP = 3 mq/ab per parcheggi pubblici o verde pubblico attrezzato.

• ATTIVITÀ Commerciale 20% -60% QST. (La percentuale fissata è 60%).

L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce solo ai nuovi manufatti da realizzare.

Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore fissato evidenzia la possibilità solo per le aree libere.

### 30.2. Zona C2

Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PLC) per la realizzazione di complessi insediativi residenziali privati.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7): A, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

Parametri NE:

IT= 0,1 – 0,7 mq/mq (Il valore fissato è 0,3 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore.

HE = 10,5-13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.

AP= 10 mq/ab ; IC = 110 mc/vano HE, DE, DS, DC = fissato dal PUA.

• Per gli edifici esistenti è sempre ammesso anche in assenza di PLC e/o mancato inserimento negli API del 2° triennio l'intervento di MO, MS, RC, RE, RU, con aumento della SUL esistente del 20%. E' altresì ammesso la modifica delle destinazioni d'uso esistenti secondo quelle ammesse nel presente articolo 30.2.

• ATTIVITÀ Commerciale 10% -30% QST. (La percentuale fissata è 30%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce solo ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

• Le zone C2 contenute nella componente programmatica del PUC sono attuate solo attraverso l'introduzione negli API a decorrere dal 2° triennio (articolo 26).

### 30.3. Zona CP

La zona CP si divide in due sottozone: CP1 relativa a aree esistenti edificate e CP relativa a aree di nuova edificazione. Le aree CP1 conservano la disciplina pre vigente. In caso di decadenza della predetta normativa vale la seguente. Per le aree CP valgono le seguenti disposizioni: I lotti del piano attuativo dovranno essere utilizzati per il soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale sociale o edilizia agevolata. Ai sensi del DM 22 aprile del 2008, rientrano nella definizione di alloggio sociale, quegli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche -quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico -destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà attraverso prezzo convenzionato.

Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PUA, PEEP d'iniziativa pubblica).

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC: A, B1, B2, B4, B5, C, D1, D2, D3, D4, D6, G1, G2, h1.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, NE, RU.

• Parametri NE:

IT = 0,10 – 0,7 mq/mq (Il valore fissato è 0,4 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

AP= 10 mq/ab;

IC = 110 mc/vano

HE, DE, DS, DC = fissato dal PUA.

ATTIVITÀ Commerciale 10% -30% QST. (La percentuale fissata è 30%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce solo ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

• Per gli edifici esistenti è sempre ammesso anche in assenza di PUA l'intervento di MO, MS, RC, RE, RU, con aumento della SUL esistente del 20%. E' altresì ammesso la

---

modifica delle destinazioni d'uso esistenti secondo quelle ammesse nel presente articolo 30.3.

### **ARTICOLO 31 Aree di trasformazione**

Le aree del tipo TUC sono aree attuate dai privati con procedure perequative mediante comparti edificatori con redazione di PUA d'iniziativa pubblica o privata.

Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PUA d'iniziativa pubblica dell'intera area) e costituzione, ai fini dell'attuazione e dopo l'approvazione del PUA, del comparto edificatorio da parte dei privati.

Permessi di costruzione da parte dei privati dopo l'approvazione del PUA.

Procedura perequativa

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7): A, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6, C7.

Attività residenziale valore minimo 51% QST.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Parametri NE:

IT = 0,04 -0,5 mq/mq. (Il valore fissato è 0,5 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

IF = fissato dal PUA in funzione delle aree pubbliche (AP) e della viabilità. SC = 20% ST. AP = 10 mq/ ab. localizzati nella SI ; IC = 110 mc/vano

HE, DE, DS, DC IF = fissato dal PUA.

- ATTIVITÀ Commerciale 15% -40% QST. (La percentuale fissata è 40%). L'API a decorrere dal 2° triennio, può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

### Capo 10°

#### Componenti del sistema insediativo di tipo produttivo

##### ARTICOLO 32 Componente insediativa di tipo produttivo

La componente insediativa di tipo produttivo è costituita da 3 zone elementari:

D1-zone destinate ad attività produttive (industriali, artigianali, ecc.)

D2-zone destinate ad attività produttive (artigianato e commercio).

D3-zone per attività di tipo misto: turismo, ricettività, servizi, commercio, ecc.

##### ARTICOLO 33 Zone D1

Per le aree D1 esistenti valgono le norme del PUA o PIP vigente con l'aggiunta delle seguenti integrazioni:

Modalità d'intervento: Intervento indiretto d'iniziativa pubblica PIP.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 7): A, di stretta pertinenza dell'immobile produttivo e comunque non maggiore di un alloggio di mq 150 (5% QST), B1, B2, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7.

Articolo 7 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

##### ARTICOLO 34 Zone D2 (di progetto commerciali)

- Modalità d'intervento:

Per le aree e/o zone elementari D2 valgono le norme che seguono:

Intervento diretto:

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 7): A (di stretta pertinenza dell'immobile produttivo e comunque non maggiore di un alloggio di superficie nel limite del 60% della SUL produttiva e con un limite massimo di mq 150), B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6, C7.

E' ammesso sugli immobili esistenti ricadenti l'intervento diretto d'iniziativa privata di MO, MS, RC, RE, RU e relativi ampliamenti (articolo 7) con aumento della SUL esistente del 30%.

Parametri urbanistici:

IT = 1000 -5000 mq/ha. (Il valore fissato è 3000 mq/ha).

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

L'API a decorrere dal 2° triennio, può modificare il valore.

IF = Funzione di IT

AP = 10% della ST -DM 1444/68 – LR 1/2014;

HE = 10 m

DE = 10 m

DS = 10 m

DC = 10m

#### ARTICOLO 35 Zone D3 (attività miste)

Le zone D3 sono suddivise in 4 tipi di macro funzioni: Attività dense: alberghi, ristoranti, ecc.; Attività aperte: agri campeggi, golf, servizi, ecc.;

Attività miste: turismo, commercio, direzionale, ecc.; Attività residenziali: A1, A2, articolo 7, nel limite del 10% di IT.

- Modalità d'intervento:

Attuazione indiretta d'iniziativa privata o pubblica o mista previa PUA d'iniziativa pubblica o privata.

Parametri da utilizzare per la redazione PUA.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 7): A (15% QST), A1, A2, A3, A4, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6.

Articolo 7 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

E' ammesso anche in assenza di PUA dell'area D3 l'intervento edilizio diretto sugli edifici esistenti di MO, MS, RE, RC, RU con aumento del 35% della SUL esistente e cambio di destinazione d'uso secondo le funzioni ammesse di cui al precedente comma.

#### ARTICOLO 36 Zone D3 (attività miste), parametri

- Parametri:

IT = 0,15 -0,3 mq/mq. (Il valore fissato è 0,15 mq/mq.).

L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice. IF = Funzione di IT

ATTIVITA' = La prevalenza delle attività è fissata dal PUA.

AP = 10% della Superficie territoriale ai sensi del DM 1444/68 oltre quelli funzionali (per ogni macro funzione) previsti dalla Legge regionale 1 del 2014.

HE, DE, DS, DC = valori fissati dal PUA.

- Le zone D3 contenute nella componente programmatica del PUC sono attuate solo attraverso l'introduzione negli API a decorrere dal 2° triennio.

### Capo 11°

#### Componente programmatica relativa al sistema dei servizi

##### ARTICOLO 37 Il sistema dei servizi

Il sistema dei servizi (zone F del tipo ZTO F) è suddiviso in aree per spazi pubblici di ruolo locale e di ruolo generale:

37.1 Di ruolo locale connessi all'insediamento residenziale (art. 3, DM 1444/68): F1Z spazi pubblici (istruzione e attrezzature collettive) di ruolo locale integranti gli insediamenti residenziali esistenti o di nuova costituzione. Nelle zone F1z sono comprese, ai sensi dell'articolo 1 della LR 9/90, le aree per attrezzature religiose. F2Z spazi destinati al verde pubblico e/o sport di ruolo locale. F3 spazi destinati al parcheggio pubblico. Gli API possono individuare ambiti urbani caratterizzati da degrado da assoggettare a interventi di rigenerazione urbana, i cui obiettivi sono individuati dai medesimi API. Per rigenerazione urbana si intende un insieme organico di interventi riguardanti edifici pubblici e privati e spazi pubblici, attraverso iniziative di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e nuova costruzione (RU). Negli ambiti di rigenerazione urbana l'API può disporre un regime agevolato consistente nella riduzione del contributo di costruzione relativamente a tutte le sue componenti e nell'applicazione di un'aliquota ridotta agli effetti dell'imposta municipale sugli immobili.

##### 37.2. Di ruolo generale (art. 4, c. 5, DM 1444/68):

F1t attrezzature di interesse generale, ospedaliere, istruzione superiore;

F2t spazi destinati ai parchi pubblici urbani extraurbani;

Gli spazi F1 configurano attrezzature pubbliche, F2 configurano il verde urbano.

##### 37.3. Di ruolo generale non disciplinate dal DM 1444/68, servizi di uso collettivo:

F6 spazi privati destinati a impianti sportivi, ecc.

##### ARTICOLO 38 Dotazione minima spazi pubblici zone residenziali FZ

Lo standard pubblico è pari a mq 23,00 ad abitante, con la seguente ripartizione:

- a) mq 5,00 per abitante, per aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

b) mq 2,0 per abitante, di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);c) mq 9,00 per abitante, di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;d) mq 2,00 per abitante, di aree per parcheggio pubblico.

Rientrano nella zona del tipo F1/Z lettere a) e b), nella zona del tipo F2/Z lettera c), nella zona del tipo F3/Z lettera d).Nel perimetro delle ST o SI è possibile modificare le ripartizioni tra le classi.

#### **ARTICOLO 39 Dotazione minima spazi pubblici di ruolo territoriale FT**

Lo standard per spazi destinati parchi urbani e extraurbani F2T è pari a 20 mq per abitante.

#### **ARTICOLO 40 Zona F già configurante spazi pubblici**

Il PUC individua zone elementari costituite da aree già utilizzate per spazi pubblici definite come zone del tipo F. Nel perimetro della zona elementare del tipo F (esistente) si persegue la conferma dell'attuale utilizzazione dello spazio pubblico, costruito e non.

Al fine di facilitare l'utilizzazione degli immobili esistenti ricadenti nelle aree F, l'amministrazione può deliberare la modifica della destinazione degli immobili esistenti in conseguenza di alienazione o acquisizione.

#### **ARTICOLO 41 Zona FZ di nuova produzione (F1Z F2Z F3)**

Per le aree F1Z, F2Z, F3, è ammessa la realizzazione dei privati delle funzioni pubbliche previste dal PUC, con sottoscrizione e approvazione di convenzione. L'amministrazione comunale può deliberare la modifica delle modalità di utilizzazione indicate nel PUC correlata al progetto edilizio dell'opera.

Fanno parte della zona F1Z le piazze esistenti (slarghi, viabilità, ecc. con valore esclusivo per l'ambito interno al centro abitato) anche non rappresentate con la sigla nelle cartografie.

Modalità d'intervento: Intervento diretto d'iniziativa pubblica o privata.

Articolo 7 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Parametri:

IF = 0,10 -1,0 mq/mq (Il valore fissato è 0,4 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice.

HE = 10,5-13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.DE =10 m., DC =5 m.DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

#### ARTICOLO 42 Zona FT -F2T articolo 4 DM 1444/68

Si applicano gli articoli 10.1 e 10.2 delle presenti norme con riferimento alle disposizioni del PTCP. Le zone F1T del DM 1444 del 1968 riguardano aree riservate a parchi d'interessterritoriale, parchi agricoli e sono comprese nelle aree F2T.

Modalità d'intervento: Intervento d'iniziativa pubblica.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Parametri:

IT = 0,1 -0,5 mq/mq. (Il valore fissato è 0,1 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2°triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice.

IF = In funzione dell'IT prescelto

HE = 10,5 m. alla linea di gronda.DE =10 m., DC=10 m.DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale. Si applicano le disposizioni della componente strutturale del PUC.

#### ARTICOLO 43 Zone elementari F6

Funzioni sportive di uso pubblico (impianti sportivi coperti o scoperti, maneggi, agri campeggi, campi da golf, impianti accessori, club house, parcheggi, ecc).

• Modalità d'intervento:

Intervento diretto (iniziativa privata o pubblica) aree inferiori a 10.000 mq. Intervento indiretto PUA (iniziativa privata o pubblica) aree maggiori di 10.000 mq.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7) oltre quelle precedentemente elencate: B9, B10, C, D.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

E' ammesso l'aumento del 20% della QST negli interventi che riguardano edifici esistenti attraverso MO, MS, RE, RC, RU

Parametri: IF = 0,1 -0,5 mq/mq per intervento diretto. (Il valore fissato è 0,20 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice. AP = DM 1444/68 -Legge regionale 1 del 2014

HE = 10,5 m. alla linea di gronda.DE = 20 m.

DS :dentro il centro abitato a 2m. dal marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 10 m. (non è ammessa costruzione in confine e in aderenza).IT= 0,2 -0,6 mq/mq per intervento indiretto (Il valore fissato è 0,15 mq/mq).

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E  
PROGRAMMATICHE

---

L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice.

AP = DM 1444/68 -Legge regionale 1 del 2014 HE, DE, DS, DC, fissati dal PUA. Fino all'approvazione del PUA sono consentiti sugli immobili esistenti gli interventi di MO, MS, RE, RC, cambiamento di destinazione d'uso e incremento della SUL esistente del 20%

### Capo 12°

#### Componenti dell'ambito extraurbano

##### ARTICOLO 44 Ambito extraurbano

I capisaldi sono le disposizioni di cui all'articolo 16, 17, 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP. L'Ambito extraurbano è costituito dagli ambiti della tutela (aree agricole con vincoli e limitazioni), E1 e E2, E3 e dalle zone agricole E4. Oltre agli articoli del PTCP si applicano gli articoli 10.1, 10.2, 11, 12, 13,14, 15,16, 18, 19, 20 delle presenti disposizioni della componente strutturale e quelli della componente programmatica (Capo 12).

La parte programmatica recepisce le limitazioni all'uso del suolo della parte strutturale.

##### ARTICOLO 45 Aree E1, E2, E3, E4

###### 45.1. Aree della tutela E1.

Sono appartenenti all'ambito E1 le aree di cui all'articolo 11 della parte strutturale comprensivo dell'area SIC. La componente programmatica conferma le prescrizioni della parte strutturale e le disposizioni del precedente articolo 44.

Le aree sono inedificabili.

Le aree percorse dal fuoco dalla data della cessazione del vincolo d'in edificabilità assoluta stabilita sono classificate aree E3. Sugli immobili esistenti, a meno di quelli ricadenti nelle fasce A, B, C del PSDA di cui al precedente articolo 20.2 e quelli della tutela assoluta di cui all'articolo 20.3, è ammesso senza aumento della SUL:

La modifica della destinazione.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC.

E' ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E1, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto.

Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A1, D1, D2, D2.1. D2.3., D2.4., D2.5., D2.8., D2.10.

###### 45.2 Aree della tutela E2.

L'ambito delle E2 ispirate alla tutela di secondo grado e dedotte dall'articolo 11 della parte strutturale. Appartengono all'ambito E2 le aree dei corridoi ecologici. Sono confermate le disposizioni della parte strutturale per le aree ricadenti in E2.

Le aree sono inedificabili a meno dei casi dei paragrafi 44, 45.3 e 45.4.

E' prescritto il lotto minimo di mq 5.000.

### **45.3. Disciplina per aree E2, E3, E4**

#### **1. Interventi sugli immobili esistenti di tipo residenziale o turistico -ricettivo.**

Parametri:

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni ammesse (art. 7) edifici esistenti: A1, D1, D2, D2.1, D2.3, D2.4.,D2.5., D2.8., D2.10.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

Ampliamenti e/o sopraelevazioni secondo i parametri:

-Maggiorazione per ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti per uso abitazione agricole D1.1. (articolo 7) = 20% SUL esistente.

-Maggiorazione per ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti per uso complementare e/o plurimo (turistico – ricettivo e turismo rurale) con destinazione D2.4, D2.5, D2.8, D2.10 (articolo 7) = 35% SUL esistente.

HE = 9 m. (alla linea di gronda) DE =10 m.

DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 10 m. (è ammessa costruzione in confine o in aderenza).Non esistono limitazioni agli interventi per le aree E2, E3, E4.

#### **2. Interventi sugli immobili esistenti di tipo produttivo artigianale esistenti nel Comune.**

Parametri:

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Destinazioni ammesse (art. 7) edifici esistenti: B2, D1, D2.

Ampliamenti e/o sopraelevazioni secondo i parametri:

Maggiorazione per ampliamento = 20% QST esistente.

HE = 9 m. (alla linea di gronda) DE = 10 m.; DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 5 m. (è ammessa costruzione in confine o in aderenza). Non esistono limitazioni agli interventi per le aree E2, E3, E4.

### **3. Riutilizzazione manufatti esistenti in muratura come casotti, ecc. non utilizzati.**

E' prescritto la demolizione delle baracche esistenti, fienili e casotti, ed opere provvisoriale non utilizzate nell'azienda. E' consentito utilizzare la SUL dei manufatti da demolire regolarmente assentiti, per uso residenziale (D1.1. Articolo 7) del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola con l'obbligo di destinare non meno del 30% della SUL esistente ad uso agricolo.

La disposizione si attua anche mediante il cumulo delle volumetrie di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario, formato da particelle contigue, di proprietà del medesimo richiedente.

Le aree oggetto di demolizione, rimaste libere, devono essere oggetto di apposito ripristino ambientale da realizzarsi prima della costruzione del nuovo immobile.

Gli interventi di cui al presente comma possono attuarsi per manufatti esistenti e per una superficie non superiore a 250 metri quadrati. Non esistono limitazioni agli interventi per le aree E2, E3, E4.

### **45.4. Nuovi manufatti abitativi e produttivi a supporto dell'esercizio dell'impresa agricola in aree E2, E3, E4.**

Prescrizioni:

- Tutte le nuove attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'Imprenditore agricolo e dell'impreditore agricolo principale (art. 2135 codice civile), del coltivatore diretto (art. 2083 del codice civile) e dei proprietari in genere; o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola.
- Per la realizzazione di nuovi manufatti abitativi e produttivi di supporto necessari all'esercizio dell'impresa agricola è prescritto il piano di sviluppo aziendale.
- E' ammesso l'asservimento nei limiti Legge Regionale 14 del 1982.
- Gli indici edilizi da utilizzare (nuovi manufatti abitativi e/o nuovi manufatti a supporto all'esercizio dell'impresa agricola) non possono superare quelli di cui alla Legge Regionale 14 del 1982 in funzione della carta uso agricolo espressi in mq/mq.

Parametri.

Per gli edifici esistenti valgono le disposizioni del paragrafo 45.3.

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni ammesse (art. 7), nuovi edifici, aree: B4, B5, B6, D1, D2

Categorie d'intervento (art. 7): MO, MS, RC, RE, NE.HE = 7,5 m. (alla linea di gronda)

DE = 10 m.;

## SASSINORO 2016

### PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

Limitazioni per le aree E2, E3, E4:

-Per le aree E2 e E3, configuranti aree del corridoio ecologico la disposizione del presente articolo è consentita per il 1° triennio fermo restando gli eventualmente pareri in funzione del vincolo.

-L'API del 2° triennio potrà graduare limitazioni fino al raggiungimento dell'obiettivo strategico. -Non vi sono limitazioni per le aree E4.

#### 45.5 Aree della tutela E3.

Le aree E3, pur appartenendo all'ambito di tutela, sono da considerarsi zone agricole.

L'attività edilizia è subordinata al parere dell'autorità competente del vincolo.

Si applicano le disposizioni precedenti 44, 45.3 e 45.4

Sono confermate le disposizioni della parte strutturale per le aree ricadenti in E3. E' prescritto il lotto minimo di mq 3.000.

#### 45.6. Aree agricole E4

Le aree E4 sono zone agricole. Si applicano le disposizioni precedenti 44, 45.3 e 45.4

#### 45.6. Elenco elaborati Urbanistici del PUC

##### PRELIMINARE

###### QUADRO CONOSCITIVO

- TAV 1.1 Stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti scala 1:5.000
- TAV 1.2 Uso e assetto storico del territorio scala 1: 5.000
- TAV 1.3 Condizioni geologiche, idrauliche, naturalistiche e ambientali scala 1:5.000
- TAV 1.4 Gli assetti del territorio, patrimonio dismesso, sottoutilizzato, degradato e immobili pubblici scala 1:5.000
- TAV 1.5 Rete infrastrutturale esistente scala 1:5.000
- TAV 1.6 Carta unica del territorio scala 1: 5.000
- TAV 1.7 Carta delle rete fognaria scala 1:5.000

##### COMPONENTE STRUTTURALE

###### QUADRO DEGLI OBIETTIVI, DELLE STRATEGIE E DELLE REGOLE

- QT 2.1 Documento strutturale
- QT 2.2 Quadro delle Regole: Norme Tecniche di attuazione Disposizioni Generali, Strutturali, Programmatiche
- QT 2.3 RA Rapporto ambientale
- QT 2.4 SNT Sintesi non tecnica
- QT 2.5 VI Valutazione d'incidenza

###### QUADRO DELLE SCELTE DI PIANIFICAZIONE

- TAV 3.1 Rapporto tra costruito e paesaggio, ambiente naturale e rurale:  
Classificazione dei suoli, Ambito edificabilità propria (ASEP) scala 1:5.000

# SASSINORO 2016

## PUC – QUADRO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

TAV 3.2	Rapporto tra costruito e paesaggio, ambiente naturale e rurale: Ambito delle potenziali aree della Trasformazione urbana (AAT)	scala 1:5.000
TAV 3.3	Rapporto tra costruito e paesaggio, ambiente naturale e rurale: Il Sistema ambientale: Ambito di tutela di 1°Grado	scala 1:5.000
TAV 3.4	Rapporto tra costruito e paesaggio, ambiente naturale e rurale: Il Sistema ambientale: Ambito di tutela di 2°Grado	scala 1:5.000
TAV 3.5	Rapporto tra costruito e paesaggio, ambiente naturale e rurale: Il Sistema ambientale: Ambito di tutela di 3°Grado	scala 1:5.000
TAV 3.6	Carta dei rischi	scala 1:5.000
TAV 3.7	Le interrelazioni con i comuni contermini	scala 1:25.000

### COMPONENTE PROGRAMMATICA/OPERATIVA

#### QUADRO DELLE AREE DELLA TRASFORMAZIONE

QT 4.1	Documento programmatico	
TAV 4.2	L'Ambito delle aree della trasformazione urbana, PUA d'iniziativa pubblica e/o comparti edificatori	scala 1:5.000

#### QUADRO DELLA ZONAZIONE URBANISTICA

TAV 5.1	Zonazione urbanistica quadrante centro urbano	scala 1:1.000
TAV 5.2	Zonazione urbanistica quadranti nuclei rurali.	scala 1:2.000
TAV 5.3	Zonazione urbanistica del territorio comunale	scala 1:5.000

#### QUADRO API

QT 6.1	Relazione e disposizioni 1°triennio	
TAV 6.2	Zonazione primo triennio	scala 1:5.000

### QUADRO GEOLOGICO

GEO-00	ELENCO ELABORATI STUDIO GEOLOGICO
GEO-01	RELAZIONE GEOLOGICA
GEO-02	TAV.-G01-CARTA GEOLOGICA
GEO-03	TAV.-G02-SEZIONI GEOLOGICHE
GEO-04	TAV.-G03-CARTA DEGLI SCENARI DI RISCHIO AdB L. G. e V.
GEO-05	TAV.-G04-CARTA GEOMORFOLOGICA
GEO-06	TAV.-G05-CARTA DELLE PENDENZE
GEO-07	TAV.-G06-CARTA DELLA STABILITÀ
GEO-08	TAV.-G07-CARTA IDROGEOLOGICA
GEO-09	TAV.-G08-CARTA DELLA ZONAZIONE IN PROSPETTIVA SISMICA
GEO-10	TAV.-G09-CARTA UBICAZIONE INDAGINI
GEO-11	ANALISI STRATIGRAFICA SONDAGGI
GEO-12	PROVE DI LABORATORIO
GEO-13	INDAGINI GEOFISICHE

### QUADRO DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

A.1	Carta dell'uso agricolo del suolo – RELAZIONE	
A.2	Quadro conoscitivo delle destinazioni colturali in atto	Scala 1:5.000
A.3	Carta dell'uso agricolo e delle destinazioni colturali	Scala 1:5.000