



COMUNE DI TORA E PICCILLI

PROVINCIA DI CASERTA

Piano Urbanistico Comunale



IL SINDACO

IL DIRIGENTE U.T.C.

TITOLO

Norme Tecniche di Attuazione

PROGETTO

Prof. Ing. Vincenzo Rosiello
Prof. Ing. Renato Cristiano
Ing. Mario Cristiano
Arch. Allan Cristiano
Arch. Gennaro Farinaro

CONSULENZA SPECIALISTICA

Geologo
Agronomo
Acustica

Dott. Vincenzo D'Angelo
Dott. Antonio Di Gennaro
Prof. Dott. Giuseppe Bosco

N.T.A.

2020



COMUNE DI TORA E PICCILLI

(Provincia di Caserta)

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 – Ambito applicativo

Art. 2 - Norme generali

CAPO II – INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Art. 3 - Definizione degli indici urbanistici

Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici

Art. 5 - Destinazioni d'uso

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 - Prescrizioni e vincoli di natura idrogeologica e geosismica

Art. 7 - Interventi attuativi del piano

Art. 8 - Piani Urbanistici di Settore

Art. 9 - Intervento mediante comparto perequativo

Art. 10 - Intervento edilizio diretto

Art. 11 - Cambiamento di destinazione d'uso

CAPO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Art. 12 - Opere di urbanizzazione e standards

Art. 13 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

Art. 14 – Modalità di lettura dei grafici di progetto

TITOLO III - SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO

CAPO I - SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO

- Art. 15 - Spazi destinati alla viabilità
- Art. 16 - Varianti relative alla viabilità
- Art. 17 - Spazi di manovra e sosta

CAPO II - DISTANZE E FASCE DI RISPETTO

- Art. 18 - Distanze e distacchi stradali
- Art. 19 - Fasce di rispetto e vincoli

TITOLO IV - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONE OMOGENEE

- Art. 20 - Disciplina d'uso del territorio comunale

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

- Art. 21 - Zone prevalentemente residenziali
- Art. 22 - Zona A - urbana dei nuclei storico-ambientale
- Art. 23 - Zona B - urbane di insediamento tradizionale, saturazione e completamento

CAPO III - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE EXTRA-AGRICOLE

- Art. 24 - Zone per attività produttive extra-agricole
- Art. 25 - Zona D – insediamenti del secondario e logistici

CAPO IV - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE

- Art. 26 – Zone per attività produttive agricole nel territorio rurale e aperto
- Art. 27 – Zona E1 – Zona agricola a più elevata naturalità
- Art. 28 – Zona E2 – Zona agricola a preminente valore paesaggistico
- Art. 29 – Zona E3 – Zona agricola a preminente valore agronomico-produttivo
- Art. 30 – Area paleontologica

CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- Art. 31 – Zona F1 - are di servizio ferroviario
- Art. 32 – Zona F2 - attrezzature tecnologiche
- Art. 33 – Zona F3 - attrezzature cimiteriali

CAPO VI – ZONE ED AREE A DESTINAZIONE SPERZIALE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO

- Art. 34 - Zone G1 – terziaria e di servizi – attività socio sanitarie ed assistenziali
- Art. 35 - Zone G2 – terziaria e di servizi – pubblici esercizi e svago
- Art. 36 - Zone G3 – terziaria e di servizi – attività ricettive e complementari

TITOLO V - AREE PUBBLICHE

- Art. 37 - Aree per attrezzature pubbliche
- Art. 38 - Aree per istruzione
- Art. 39 - Aree per attrezzature di interesse comune
- Art. 40 - Attrezzature religiose
- Art. 41 - Area riservata per calamità naturali

Art. 42 - Aree per verde pubblico attrezzato

Art. 43 - Aree per parcheggi pubblici

TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 44 - Adeguamenti igienico-funzionali

Art. 45 - Allineamento agli edifici esistenti

Art. 46 - Sottotetti

Art. 47 - Certificato energetico dei fabbricati - Protocollo "ITACA"

Art. 48 - Deroghe

Art. 49 – Edificazioni in aderenza

CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 50 – Ampliamenti, sopraelevazioni e completamenti

Art. 51 - Norme di salvaguardia

TABELLA A - SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO DA RISERVARE NEI LOTTI DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

TABELLA B – TABELLA RIEPILOGATIVA

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

ART. 1 - Ambito applicativo

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonchè ai sensi della Legislazione urbanistica della Regione Campania, gli interventi di trasformazione, conservazione e tutela del territorio di Tora e Piccilli (CE), vengono regolati dai grafici di progetto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e dalle presenti norme che ne costituiscono parte integrante.

Esse disciplinano:

- gli interventi edilizi diretti;
- gli interventi mediante comparti perequativi;
- la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- i limiti dell'intervento nelle zone territoriali omogenee;
- i tipi edilizi propri di ciascuna zona.

Tali norme sono sintetizzate nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e di integrazione della normativa.

ART. 2 - Norme generali

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.

Chiunque abbia titolo ed intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, deve essere munito di un titolo abilitativo edilizio, tranne nei casi e nelle procedure esplicitamente escluse (Lavori eseguibili senza Titolo Abilitativo Edilizio previa Comunicazione di Inizio Lavori CIL - Lavori eseguibili senza Titolo Abilitativo Edilizio previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA).

I titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi di cui al comma 2 sono:

- a.1) la Dichiarazione di Inizio Attività (DIA);
- a.2) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).
- b) il Permesso di Costruire (PdC).

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel P.U.C. potranno subire trasformazioni soltanto per essere

adeguati alle presenti norme.

CAPO II

INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 3 - Definizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici:

S.T. SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

Per superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di piano e agli interventi urbanistici mediante comparto, e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal P.U.C

S.F. SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione pubblica.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto o quella minima necessaria alla costituzione del comparto perequativo.

S.P.1 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)

Comprende le aree destinate alla viabilità, spazi di sosta e parcheggi ed aree di verde primario.

S.P.2 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il primario).

I.F. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (o del comparto perequativo).

I.U. INDICE DI UTILIZZAZIONE (mq/mq)

L'indice di utilizzazione esprime la massima superficie utile lorda costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (o territoriale in caso di comparto).

R.C. RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq)

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria impegnabile dalla superficie coperta nei lotti liberi di nuova edificazione (per tutti gli interventi sull'edificazione già esistente tale parametro non è applicabile).

S.M. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

Area minima territoriale o fondiaria (lotto minimo) richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica o per la costituzione dei comparti perequativi ((per tutti gli interventi sull'edificazione già esistente tale dimensione minima non è applicabile).

V.M. VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc)

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

Risultano poi definiti come da R.U.E.C.:

N.P. NUMERO DEI PIANI (n.)

H. ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)

S.C. SUPERFICIE COPERTA (mq)

V. VOLUME (mc)

S.U. SUPERFICIE UTILE (mq)

D.C. DISTANZA DAI CONFINI

D.E. DISTANZA DAGLI EDIFICI

P.P. PARCHEGGIO PRIVATO

ART. 4 - Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) e l'indice di utilizzazione si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso degli interventi diretti sia nel caso dei comparti perequativi..

ART. 5 - Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate secondo la simbologia che segue :

1. AA - Annessi agricoli
2. AP - Attrezzature private
3. AS - Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
4. CD - Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
5. CM -Attrezzature per media distribuzione e centri commerciali
6. CI - Commercio all'ingrosso
7. CL - Cliniche e assistenza socio-sanitaria
8. G - Garages privati di uso pubblico
9. I - Impianti industriali
10. LA - Laboratori artigiani
11. LD - Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
12. PE - Pubblici esercizi
13. PP – Parco paleontologico, ecologico ambientale, didattico scientifico
14. R - Residenze
15. RA - Residenze agricole
16. AG - Residenze agrituristiche
17. SP – Attrezzature sportive private di uso pubblico
18. TA - Attrezzature ricettive a rotazione d'uso

- 19. TR – Turistico ricreativo
- 20. U - Uffici privati, studi professionali

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 6 – Prescrizioni e vincoli di natura idrogeologica e geosismica

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate conformemente agli studi geosismici di cui alle "Indagini idro-sismo-geologiche" costituenti allegato e parte integrante del presente PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente PUC e del Piano Stralcio sopra richiamato, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello studio redatto per il presente P.U.C.

ART. 7 – Interventi attuativi del piano

Il P.U.C. come disciplinato per ogni singola zona omogenea negli articoli che seguono, si attua mediante mediante comparti perequativi e mediante interventi edilizi diretti (incluso l'eventuale "concorso di progettazione").

ART. 8 – Piani Urbanistici di Settore

Sono annoverati tra i Piani Urbanistici di Settore, di cui il Comune ha facoltà di dotarsi:

- Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo commerciale (l.r. n. 1/2000);
- Piano del Colore dell'agglomerato urbano (l.r. n. 26/02);
- Piano Illuminotecnico Comunale per la valorizzazione del Centro Storico (l.r. n. 10/02);
- Piano Urbano del Traffico e dei Parcheggi (L. n. 122/89);
- Piani dei Sottoservizi (PUGGS) di cui alla direttiva del Ministero dei LL.PP. (G.U. n° 58 dell'11/03/1999);

- Piani di prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali (l.r. n. 16/2004);
 - Piani di contenimento dei consumi energetici (l.r. n. 16/2004);
- nonché ogni altro particolare settore oggetto della pianificazione generale.

ART. 9 - Intervento mediante comparto perequativo

Nelle zone e negli ambiti indicati nelle tavole di Piano in cui è obbligatoria la formazione dei comparti a fine perequativo, l'intervento attuativo segue le modalità e le procedure del permesso di costruire diretto, ma deve essere accompagnato da una specifica convenzione che definisce gli obblighi e gli oneri dei richiedenti.

Ai fini della costituzione del comparto, ex legge regionale n. 16/04, è necessaria la disponibilità da parte dei richiedenti di una quota edificatoria complessiva maggiore o pari al 51% del totale del comparto o della dimensione minima assegnata dalle presenti norme.

La complessiva quota edificatoria, corrispondente alle proprietà immobiliari interessate, non comporta la unicità o continuità dei detti beni, che potranno quindi risultare anche frazionati e tra loro fisicamente separati e distanti.

In ciascuna delle zone omogenee con intervento mediante comparto perequativo viene prescritta nella presente normativa la dimensione minima del comparto e la quota delle aree per attrezzature pubbliche da cedere al Comune, di cui è consentita comunque la monetizzazione (escluse quelle necessarie per la realizzazione degli spazi di circolazione e sosta), in aggiunta agli oneri di costruzione e di urbanizzazione, facendo valere un meccanismo di perequazione economica.

L'indice fondiario del comparto è riferito alla intera superficie privata in esso inclusa, prima della cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli spazi di circolazione e sosta .

L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo del comparto perequativo, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.

Gli interventi attuativi nelle zone e negli ambiti affidati ai comparti è suscettibile del ricorso ad una disciplina semplificata, fermo restando l'obbligo della stipula della relativa convenzione e l'eventuale ricorso alla monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche da cedere al Comune.

La possibilità di prevedere l'attuazione mediante comparto non esteso all'intera ambito, ma ad una superficie minima di lotto, va subordinata alla seguente condizione: il perimetro dell'area non deve determinare reliquati inutilizzabili (lotti di dimensione inferiore alla minima); l'intervento deve assicurare la condizione di una adeguata accessibilità all'area ed ai restanti lotti, a tal fine nella convenzione deve comparire l'impegno alla eventuale cessione lungo i confini dell'area con le restanti proprietà di una fascia di suolo della profondità di una semicarreggiata stradale.

ART. 10 - Intervento edilizio diretto

Il Piano Urbanistico Comunale si attua per intervento edilizio diretto in tutte le

zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento mediante un comparto.

Nelle zone in cui è previsto questo intervento, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio del permesso di costruire, con le modalità e con gli oneri di cui al DPR 380/01 e s.m., e rispettando gli indici e le destinazioni d'uso previsti nella presente normativa di attuazione.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o all'impegno formale del richiedente di realizzarle a propria cura e spese, nonché alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri connessi al permesso di costruire, delle aree di uso pubblico indicate dal Piano eventualmente comprese nel lotto.

ART. 11 - Cambiamento di destinazione d'uso

Le destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto con riferimento agli articoli precedenti ed alle norme per ciascuna zona e qualsiasi cambiamento di esse, se previsto dalle norme, dovrà essere subordinato al rilascio di titolo abilitativo in variante.

Il tipo di intervento previsto deve essere riferito alle definizioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

CAPO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

ART. 12 - Opere di urbanizzazione e standards

Sono opere di urbanizzazione primaria:
le strade, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di sosta e parcheggio pubblico ed il verde pubblico primario.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) opere per la pubblica istruzione, attrezzature di interesse comune (attrezzature pubbliche culturali, sociali, religiose, ecc.), il verde attrezzato a parco, gioco e sport;
- b) opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (collettori fognari e condotte di adduzione idrica, linee elettriche, gas, ecc.).

Il progetto del PUC definisce le superfici da destinare a standards urbanistici, come previsti dal D.M. 1444/68, dimensionandole in misura accedente quella minima di legge.

Tutti gli interventi diretti riguardanti immobili per le attività commerciali e/o direzionali dovranno assicurare la dotazione di standards pubblici prevista dal DM 02.04.68 (la definizione della natura dell'edificio è affidata al criterio della prevalenza della destinazione in termini di superficie utile).

Per i cambi di destinazione d'uso (tra tipologie diverse), l'obbligo del reperimento di aree per attrezzature integrative previste dall'art. 5 del D.M. 1444/1968 comporta la necessaria individuazione delle aree stesse nell'ambito del lotto fondiario di intervento o su aree da asservire formalmente a dette destinazioni pubbliche entro il raggio di m. 200 dal lotto stesso.

Per le attività facenti capo al commercio con esercizi "di vicinato" o assimilabili che superino la dimensione complessiva di mq 100 nell'ambito di uno stesso edificio con prevalente destinazione residenziale, vanno comunque assicurate le superfici per parcheggio pubblico previste ai sensi dall'art. 5 del D.M. 1444/1968, che potranno essere implicitamente oggetto di monetizzazione, senza il vincolo di destinazione.

La dotazione di standards pubblici prevista dal DM 02.04.68 per gli interventi diretti riguardanti immobili con prevalente destinazione ad attività commerciali e/o direzionali potrà essere oggetto di monetizzazione facoltativa a discrezione dell'Amministrazione e riguardare il solo diritto di proprietà.

In generale tale facoltà è sempre presente nel caso che si evidenzi l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire mediante cessione gratuita le aree pubbliche a standards (o per la loro esigua dimensione o perché non rispondenti a requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, con costi non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini), mediante monetizzazione riguardante autonomamente sia il solo diritto di proprietà che il vincolo di destinazione, i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.

Per l'applicazione di tale procedura di monetizzazione, si dovrà ricorrere ad una apposita Delibera di CC, che dovrà definire le regole a cui attenersi ed i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo.

E' necessario, comunque, precisare che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà dell'Amministrazione.

Tutti gli edifici, indipendentemente dalla loro destinazione sono chiamati ad assicurare la dotazione di parcheggi privati nella proporzione indicata dalla Legge 25.03.1989 n° 122 sulla intera loro cubatura.

Si precisa comunque che la norma relativa alla dotazione delle aree di parcheggio privato di cui alla legge 25.03.1989 n° 122, in aderenza alla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici del 28.10.1967 n° 3210:

- non si applica per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 765/1967, fermo restante la facoltà del richiedente di assicurare comunque tale dotazione nei casi di interventi di ampliamento, sopraelevazioni e modifiche degli stessi;
- si applica nella misura di mq. 1 x ogni 20 mc. per i fabbricati realizzati tra il 06.08.1967 ed il 24.03.1989;
- si applica nella misura di mq. 1 x ogni 10 mc. per i fabbricati realizzati in epoca

successiva all'entrata in vigore della legge n. 122/1989, compreso gli interventi edilizi di sostituzione edilizia.

ART. 13 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie edificabile, esclude una richiesta successiva di altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà .

Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

ART. 14 – Modalità di lettura dei grafici di progetto

Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini delle zone omogenee e delle aree di attrezzatura pubblica riportati nelle Tavole di progetto (“Attrezzature e infrastrutture di progetto” e “Zonizzazione”), anche se per motivi di leggibilità della rappresentazione, detti confini sono indicati con tratti di spessore maggiorato.

I confini dei comparti abbracciano le superfici delle zone al cui interno ricadono e quelle della attrezzature e delle infrastrutture di loro pertinenza.

TITOLO III

SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO

CAPO I

SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 15 - Spazi destinati alla viabilità

Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali.

La rappresentazione nelle tavole di progetto di Piano delle tipologie stradali, è operata con la finalità di evidenziare la struttura del sistema dell'accessibilità locale, e, conseguentemente, prescinde da localizzate situazioni e/o condizionamenti urbanistici.

Il Piano, quindi non prescrive ampliamenti stradali lungo tracciati segnati da edilizia continua sui fronti, e non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari di nuovo impianto.

L'indicazione grafica degli spazi della viabilità ha, quindi, valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Si intendono quali parti integranti della viabilità di progetto, le aree di verde costituenti arredo della stessa.

Per il medesimo motivo la zonizzazione del Piano individua i confini delle diverse zone omogenee indipendentemente dalla eventuale presenza ed occupazione del tracciato stradale, ed è all'intera area ricadente all'interno dei detti confini di zona che va applicata la relativa normativa di attuazione.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del piano (nuovo impianto, ampliamento, rettifica, ecc.), prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni e sono classificate come segue:

a) autostrade: autostrade di qualunque tipo; raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona;

b) strade principali: con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade urbane; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie rurali e dalle strade urbane; sono da considerarsi extra urbane nelle sole tratte di attraversamento delle zone omogenee agricole: in dette tratte sono classificate del tipo D ai sensi del D.M. 1.4.68 ai fini del rispetto stradale (anche lungo il solo lato confinante con dette zone, nel caso la strada sia interposta tra zone omogenee agricole e zone urbane);

c) strade urbane con funzione di collegamento interno tra la viabilità principale e di servizio diretto all'insediamento; ai fini dell'arretramento stradale va applicato il D.M. n. 1444/68; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;

d) viabilità pedonale costituita da camminamenti percorribili esclusivamente da persone e mezzi a trazione non a motore eventualmente in aree con servitù di passaggio.

Nella zona agricola la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità podereale non dovrà essere inferiore a m 5.0; per le strade comunali classificate di interesse locale con apposita delibera comunale tale distanza sarà di m 10.00.

Le caratteristiche progettuali delle strade devono essere orientativamente non inferiori rispettivamente a:

b) strade principali: due corsie carrabili di m 4.50; marciapiedi pedonali di m 1,50 o banchine laterali;

c) strade urbane: due corsie carrabili di m 3.00; marciapiedi pedonali di m 1.50;

d) pista pedonale: sezione variabile.

Sia le sezioni carrabili che quelle pedonali possono essere derogate in ragione dei condizionamenti locali di attraversamento.

ART. 16 – Varianti relative alla viabilità

L'indicazione specifica e puntuale nel PUC di alcuni tracciati viari, inclusi i percorsi pedonali nell'ambito del centro storico, in ragione della particolare complessità e delicatezza, è rinviata ad appositi dettagliati progetti infrastrutturali dell'Amministrazione, che verifichino puntualmente la fattibilità delle realizzazioni ed il loro inserimento ambientale o nel un tessuto consolidato.

Tali progetti avranno valore normativo di variante automatica al PUC, senza la necessità di formalizzazione procedurale, rientrando già attualmente come linee guida di intervento nel disegno complessivo della viabilità.

ART. 17 - Spazi di manovra e sosta

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal piano, vanno previsti, quali annessi alla viabilità pubblica, gli spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, secondo le indicazioni di cui al R.U.E.C.

La viabilità privata di servizio condominiale tra più immobili è suscettibile di legittimo utilizzo dell'area relativa ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria.

Si specifica, in merito, che nelle tavole di piano, sono evidenziate graficamente solo le strade pubbliche di progetto e non è differenziata la natura giuridica di quelle esistenti.

CAPO II

DISTANZE E FASCE DI RISPETTO

ART. 18 - Distanze e distacchi stradali

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate e regolate secondo le disposizioni dei D.M. 01.04.'68 (per le strade extra urbane esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo) e 02.04.'68 (per le strade urbane), della legge regionale 14/'82 e del Codice della strada.

In particolare lungo la Strada Statale, in zona urbana, il distacco minimo dei fabbricati è stabilito in m 10,0.

Nelle zone urbane in cui sono previste opere singole di sostituzione edilizia e costruzioni di nuovi fabbricati, le distanze tra fabbricati e confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati anche se siano interposte strade, vanno computate seguendo i criteri esposti nel R.U.E.C..

L'altezza del fabbricato su strada non può superare 1,5 la distanza fra i fabbricati tra i quali è compresa la strada.

Ai fini delle distanze le cabine elettriche pubbliche e private sono chiamate al rispetto dell'art. 873 del Codice Civile.

In via transitoria, fino alla definizione in fase esecutiva dei tracciati stradali di tutte le strade di progetto vano assicurati per quelle di tipo extra urbano arretramenti degli edifici rispetto dal ciglio stradale di m 20.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico si precisa che il limite di zona, per attrezzature di uso pubblico equivale a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione dell'opera.

ART. 19 - Fasce di rispetto e vincoli

Per le fasce di rispetto e per i vincoli valgono le seguenti disposizioni di tutela.

A) Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate e regolate secondo le disposizioni dei D.M. 01.04.'68 (per le strade extra urbane esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo) e 02.04.'68 (per le strade urbane), della legge regionale 14/'82 e del Codice della strada.

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia, inoltre, all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.Lgs. n. 360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610, nonché dalla Circolare 29/12/1997 n. 6709/97.

Per la regolamentazione delle distanze a protezione della rete viaria all'interno ed all'esterno dell'insediamento si rinvia comunque al RUEC (e relativo allegato) costituente parte integrante del presente PUC.

È consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, che non potranno essere collocati ad una distanza reciproca minore di m. 300.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle distanze esistenti.

I soli edifici rurali possono essere ampliati con incremento volumetrico del 10%, ma gli ampliamenti dovranno realizzarsi sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare.

B) Nelle fasce di rispetto della ferrovia non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico; ai sensi dell'Art. 49 del DPR n. 753/80 lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

C) Per le servitù di elettrodotto la distanza da osservare per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, è la seguente:
metri 10 (per linee a 132 KV);
metri 18 (per linee a 220 KV);
metri 28 (per linee a 380 KV).

Per le linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto è calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione nominale inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal D.M. 16/01/1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto sono stabilite dalla Commissione Tecnica Scientifica di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 23/04/92 n. 104.

D) La fascia di rispetto cimiteriale, assoggetta le aree in essa comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. È tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso (eliminando quella residenziale).

La fascia di rispetto cimiteriale, nell'apposita tavola di progetto, è riportata per una profondità di 200 m; tuttavia, in ragione delle richieste di deroga che l'Amministrazione intende sottoporre alla Azienda Sanitaria Locale in fase di attuazione del Piano, all'atto dell'eventuale concessione della deroga, tale fascia potrà essere ridotta a 100 m..

E) Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto del metanodotto non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

F) Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dell'acquedotto non sono ammesse nuove costruzioni.

L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere di

urbanizzazione, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.

Nelle aree e per gli edifici assoggettati al vincolo paesistico e storico-artistico, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione del competente organo di tutela, ai sensi del Decreto legislativo n. 42 del 22.01.2004, G.U. 24.02.2004.

In tutte le zone omogenee assoggettate ai vincoli indicati nella apposita tavola grafica di Piano, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.

In particolare si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme dei Piani Stralcio dell'Autorità di Bacino.

In fase di progettazione esecutiva si dovrà fare particolare attenzione alle caratteristiche geologiche e stratigrafiche del sottosuolo con apposite indagini integrative di quelle idro-sismo-geologiche che corredano il Piano.

TITOLO IV

ZONIZZAZIONE

CAPO I

ZONE OMOGENEE

ART. 20 - Disciplina d'uso del territorio comunale

La disciplina d'uso di tutte le aree del Comune è definita nelle tavole di progetto "Zonizzazione".

I parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna zona territoriale omogenea sono stabiliti nei successivi articoli.

Le classificazioni del territorio comunale sono articolate per zone secondo la seguente identificazione:

- 1) Zone residenziali
 - zone di interesse storico-ambientale **(A)**
 - zone sature e di densificazione **(B)**
- 2) Zone per attività produttive extra agricole
 - zone per insediamenti produttivi **(D)**
- 3) Zone agricole
 - zone agricole **(E)**

- 4) Zone di interesse generale
- aree di servizio ferroviario (F)
 - zone per attrezzature tecnologiche (F)
 - zone per attrezzature cimiteriali (F)
- 5) Zone a destinazione speciale
- zona privata terziaria e di servizi - attività socio sanitarie ed assistenziali (G)
 - zona privata terziaria e di servizi - pubblici esercizi e svago (G)
 - zona privata terziaria e di servizi - attività ricettive e complementari (G)

A tali classificazioni funzionali si sovrappongono localmente le seguenti:

Fasce di rispetto

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fasce di rispetto acquedotto e metanodotto

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

ART. 21 – Zone prevalentemente residenziali

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, artigianato, pubblici esercizi, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, servizi di carattere locale, attività culturali e ricreative, e tutte le attività necessarie e complementari alla residenza.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente a funzioni abitative. Sono esclusi: depositi, magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato con macchinari che producono rumore o odore molesto, annessi agricoli e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse officine di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e comunque non inferiore a mq. 50,0.

Nelle norme che seguono, ove non vengono riportate specifiche ed esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi zona per zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi del DPR 380/01.

Per gli edifici esistenti per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia,

comprensiva della demolizione e ricostruzione, la volumetria esistente opportunamente documentata va conservata, ancorché con eventuale incremento della superficie utile.

Si aggiunge a tali definizioni quella della “sostituzione edilizia”, intesa come insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall’originario, mediante demolizione ricostruzione, a parità di cubatura ma con possibilità della modifica della sagoma planivolumetrica e dell’area di sedime.

E’ opportuno specificare che la valutazione del “volume preesistente” richiamata in tutti gli articoli e zone omogenee delle presenti NTA relativamente a ristrutturazioni, sostituzioni e/o incrementi percentuali, va intesa nei termini della cubatura risultante dal conteggio della intera sagoma planivolumetrica; le nuove capacità volumetriche assentibili in questi casi, così come per eventuali ampliamenti conseguenti all’applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria, andranno computate secondo la regolamentazione attualmente vigente.

Tali interventi dovranno rispettare le sole condizioni che l'altezza risultante non superi quella consentita dalla norma di zona e che vengano osservate le distanze dai fabbricati e dai confini relativi.

Ai sensi della Legge 457/78 vanno intese quali zone di degrado del patrimonio edilizio esistente quelle ricadenti all'interno delle zone omogenee nel seguito definite A.

Nelle zone omogenee nelle quali è previsto, l’applicazione dell’indice di fabbricabilità fondiaria articolato tra uso abitativo e funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi) riguarda esclusivamente le nuove edificazioni su lotti liberi.

In tutte le zone residenziali è concessa per gli edifici da demolire ai fini della creazione di nuove strade o per determinare allargamenti e allineamenti stradali, la ricostruzione con incremento volumetrico del 20% del preesistente relativo alla parte di edificio demolito, con possibilità di deroghe relativamente al rapporto di copertura ed alle altezze vigenti in zona.

I parcheggi inerenti le costruzioni private e pubbliche vanno previsti secondo la tabella A allegata.

ART. 22 – Zona A - urbane dei nuclei storico-ambientale

Il territorio comunale di Tora e Piccilli è qualificato dalla presenza di due nuclei antichi di interesse storico-ambientale individuati al fine della loro conservazione e tutela.

Le zone sono identificate quali nuclei originari dell'abitato, da salvaguardare nella loro tessitura insediativa, e saranno oggetto di interventi attuativi diretti, con possibilità di modificazione di destinazione d'uso ed incremento di superficie utile volti al risanamento conservativo, per garantire la riqualificazione e la funzionalità degli edifici e la eventuale riutilizzazione sociale delle strutture più importanti.

Per gli edifici storico-artistici è in ogni caso imposto il restauro conservativo.

La classificazione degli edifici con caratteristiche di rilievo storico-artistico verrà operata in fase di gestione del Piano con apposita delibera della Giunta Comunale.

Nella fase transitoria in attesa di detta deliberazione si farà capo ad apposita valutazione operata caso per caso dall'Ufficio Tecnico: l'eventuale riconoscimento dei caratteri storico-artistici dell'edificio da assoggettare a restauro e risanamento conservativo dovrà essere comunque sottoposto alla convalida della Giunta.

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume, nel rispetto dei tracciati viari, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Se dalla ristrutturazione o dalla sostituzione edilizia dovesse risultare un aumento della superficie utile, tale aumento non potrà avere destinazione residenziale che nella misura del 50%.

E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra prospettanti con vedute su spazi pubblici.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica: le ristrutturazioni o sostituzioni edilizie che provvedono a dette modifiche di destinazione d'uso, possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, in deroga al limite di incremento di superficie utile.

È d'obbligo il rispetto delle caratteristiche costruttive o di decoro tipiche dell'ambito urbano di appartenenza.

Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere.

Alle le aree che vengano volontariamente sottoposte a servitù pubblica (con apposito atto formale) da parte dei privati al fine della creazione di percorsi pedonali di attraversamento del centro storico, può riconoscersi ad incremento delle volumetrie esistenti, un indice di fabbricabilità fondiaria di 2,0 mc/mq.

Il Piano si attua in zona per intervento diretto.

ART. 23 - Zone B- urbane di insediamento tradizionale, saturazione e completamento

Le zone, disposte in fregio al centro storico-ambientale, presentano carattere insediativo di tipo tradizionale, caratterizzato da un tessuto fitto; l'edificato più recente è invece più rado e con tipologie edilizie isolate.

Gli interventi in zona, essendo limitati gli spazi per nuova edificazione, riguardano la possibilità di ristrutturazione o di sostituzione edilizia; tali interventi

potranno conseguire incrementi volumetrici nel limite del 20% della cubatura preesistente.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica: le ristrutturazioni o sostituzioni edilizie che provvedono a dette modifiche di destinazione d'uso, possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, in aggiunta all'incremento volumetrico di cui sopra.

Le residue poche superfici libere ed utilizzabili a fine edificatorio potranno usufruire di un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di 0,80 mc/mq; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali, , attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi).

E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra prospettanti con vedute su spazi pubblici, ad eccezione dei fabbricati mono o bifamiliari (tipologia a villini).

E' consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali residenziali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica: le ristrutturazioni o sostituzioni edilizie che provvedono a dette modifiche di destinazione d'uso, possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, in aggiunta agli incrementi volumetrici di cui sopra.

Le eventuali attività produttive già esistenti in zona possono conservare la loro destinazione e sono suscettibili di interventi di adeguamento funzionale entro il limite di un incremento volumetrico del 10% del preesistente.

Il piano in zona si attua mediante permesso di costruire; per le aree di completamento più estese, individuate nelle tavole progettuali di zonizzazione, è prescritto il ricorso a comparti perequativi, comunque con le modalità dell'intervento diretto, previa approvazione della convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto del comparto stesso.

La possibilità di prevedere l'attuazione in zona B mediante comparto non esteso all'intera ambito, ma ad una superficie minima di lotto, va subordinata alla seguente condizione: il perimetro dell'area non deve determinare reliquati inutilizzabili (lotti di dimensione inferiore alla minima); l'intervento deve assicurare la condizione di una adeguata accessibilità all'area ed ai restanti lotti, a tal fine nella convenzione deve comparire l'impegno alla eventuale cessione lungo i confini dell'area con le restanti proprietà di una fascia di suolo della profondità di una semicarreggiata stradale.

Nel caso di interventi mediante comparto, è prevista la possibilità dell'applicazione di un meccanismo di perequazione economica inteso quale partecipazione agli oneri per l'acquisizione delle aree per la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche eccedenti i minimi degli standards in corrispettivo delle potenzialità edificatorie

consentite dal Piano.

CAPO III

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE EXTRA-AGRICOLE

Art. 24 - Zone per attività produttive extra-agricole

In tali zone, destinate ad ospitare edifici ed attrezzature per attività artigianali, industriali, logistiche e di servizi terziari, è consentita l'installazione di capannoni, uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, sale di esposizione e vendita, attrezzature e servizi connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

I parcheggi privati inerenti le costruzioni vanno previsti secondo la tabella A allegata.

Per le attrezzature relative alle attività produttive per artigianali, industriali, logistiche e di servizi terziari e per quelle ad esse assimilabili, l'osservanza dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 è assicurata mediante determinazione nel singolo permesso di costruire delle aree necessarie.

In particolare per le attività con superficie utile complessiva inferiore ai mq 150 non vi è obbligo di applicazione dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68; per quelle con superficie utile complessiva superiore a detto valore, le aree per parcheggio pubblico potranno essere implicitamente oggetto di monetizzazione, senza obbligo di destinazione; per le attività di dimensioni maggiori dei 300 mq la monetizzazione potrà risultare facoltativa a discrezione dell'Amministrazione ma comunque con obbligo di destinazione (la durata dell'obbligatorio vincolo di destinazione è connessa alla permanenza della destinazione produttiva).

Nelle zone produttive sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura.

Tra le attività produttive extra-agricole rientrano anche quelle a destinazione speciale classificate zone G, la cui regolamentazione è riportata nei successivi specifici articoli della presente normativa.

Art. 25 - Zona D – insediamenti del secondario e logistici

La zona comprende le aree necessarie per l'espansione delle iniziative economiche di carattere industriale, artigiano, di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e simili, logistiche, commerciali all'ingrosso e simili, nonché per la delocalizzazione di attività produttive contrastanti con la collocazione urbana, ed eventuali annessi servizi terziari.

Il piano si attua mediante intervento di iniziativa privata estesa ad un intero ambito di dimensione minima non inferiore a quella indicata nella Tabella riepilogativa allegata alla presente normativa.

Il massimo rapporto di copertura fondiario in zona non potrà eccedere il valore di 0,3 mq/mq.

Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano ed un'altezza massima di m 7,50; la distanza dai confini e tra fabbricati dovrà essere pari almeno a 10 metri.

L'indice di fabbricabilità fondiario è fissato in 1,8 mc/mq.

L'aliquota di cubatura residenziale ammessa per ciascun intervento non potrà eccedere la percentuale del 5% della volumetria di ogni singolo intervento.

I restanti parametri urbanistici ed edilizi che regolamentano i comparti sono riportati nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e normativo.

Per le attrezzature esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di interventi di ristrutturazione o di riorganizzazione complessiva, valgono le disposizioni sopra attribuite ai nuovi interventi.

Nei comparti, ai sensi dell'art.5, comma 2, del D.I. 1444/68, la superficie da destinare a spazi pubblici da cedere gratuitamente all'Amministrazione destinati a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) per le iniziative economiche di carattere industriale e artigiano, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale.

Nei comparti di nuovo insediamento di carattere logistico, commerciale all'ingrosso, direzionale e simili va assicurato che, ai sensi dell'art.5, comma 2, del D.I. 1444/68, a 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, corrisponda la quantità minima di 80 mq di spazi da cedere, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L.765/67).

Valgono per tutte le dette superfici da cedere ai sensi dell'art.5, comma 2, del D.I. 1444/68 le indicazioni di cui ai commi 3 e 4 del precedente articolo 24.

Per le superfici fondiarie libere, e' ammessa la realizzazione di strutture provvisorie atte alla qualificazione e migliore funzionalità delle relative attività.

Nella zona è consentito l'ampliamento, nei limiti del rapporto di copertura, degli edifici e capannoni destinati a depositi ed alle attività di servizio e sono ammesse sostituzioni edilizie delle costruzioni esistenti con possibilità di incremento di superficie

utile e di cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse in zona.

CAPO IV

ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE

ART. 26 – Zone per attività produttive agricole nel territorio rurale e aperto

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

L'obiettivo della valorizzazione delle aree viene perseguito attraverso la presenza dell'uomo nel territorio agricolo come elemento non di rischio o di contaminazione dell'ambiente, ma al contrario come indispensabile elemento di conservazione, meglio ancora di valorizzazione dello stato dei luoghi.

Il PUC persegue la finalità di tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto, con riferimento:

- all'attività produttiva agricola multifunzionale forestale, zootecnico-pascolativa
- al mantenimento della biodiversità ed allo svolgimento dei processi ecologici legati alla riproduzione delle risorse di base (aria, acqua suolo, ecosistemi);
- alla stabilizzazione del ciclo idrogeologico, alla tutela della qualità della risorsa idrica, alla difesa del suolo;
- ai valori paesaggistici e storico-culturali;
- alla funzione ricreativa.

Sono consentite, abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli e locali per attività agrituristiche .

La nuova edificazione di manufatti a uso abitativo, ove consentita, potrà avvenire a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di unità a uso abitativo ciascuna per una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture, indicati negli articoli del relativo sottosistema del territorio rurale.

In assenza di un Piano di sviluppo aziendale (Psa), la realizzazione di annessi agricoli, se non diversamente disposto dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, potrà avvenire nel rispetto delle seguenti superfici massime

detratte le superfici esistenti:

- 20 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 10 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 5 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.

La nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della tessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, se consentita dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avvenga con estensione non superiore al 60 per cento della superficie agricola totale (Sat).

La necessita di annessi agricoli in quantità maggiori di quelle indicate deve essere dimostrata da un piano di sviluppo aziendale (Psa).

L'edificabilità a fini agrituristici del territorio rurale e aperto deve essere strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'articolo 2 della legge regionale 6 novembre 2008. n. 15, "Disciplina per attività di agriturismo", e sia esercitata nel rispetto del principio del previo riutilizzo dei manufatti esistenti da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004. n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura").

Gli annessi relativi alle attività agrituristiche da parte di imprenditori agricoli professionali, consentiti dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, sono consentiti con riferimento al numero massimo di 20 posti letto per esercizio nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.

Art. 27 – Zona E1 – Zona agricola a più elevata naturalità

Il territorio rurale e aperto a più elevata naturalità comprende una gamma differenziata di habitat seminaturali a diverso grado di maturità e complessità strutturale (boschi, arbusteti, aree in evoluzione), che per estensione e grado di continuità costituiscono le principali aree centrali, corridoi ecologici e stepping stones della rete ecologica regionale.

All'interno del sottosistema a più elevata naturalità, si devono perseguire obiettivi di tutela dell'integrità strutturale delle comunità vegetali, della diversità biologica, delle dinamiche evolutive, dell'estensione e della continuità ecologica delle aree con caratteri prevalenti di naturalità, da conseguirsi mediante l'adozione di tecniche sostenibili di gestione forestale, pascolativa, naturalistica e ricreativa.

La gestione di queste aree deve assicurare la regimazione delle acque, la manutenzione delle sistemazioni e opere di difesa del suolo, la protezione delle caratteristiche di integrità e continuità delle coperture pedologiche e del manto vegetale, con il ricorso preferenziale a tecniche di ingegneria naturalistica.

La frammentazione di queste aree deve essere evitata, prevedendo la collocazione di nuove opere, edificazioni, impianti tecnologici e corridoi infrastrutturali in posizione marginale o comunque in continuità con aree urbanizzate esistenti.

Nel territorio rurale e aperto a più elevata naturalità non è consentita la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo e di annessi agricoli.

Per gli edifici di cui sia documentata l'esistenza fino al 1945 è consentito l'intervento di restauro e risanamento conservative.

Art. 28 – Zona E2 – Zona agricola a preminente valore paesaggistico

Il territorio rurale a preminente valore paesaggistico comprende gli spazi agricoli dei rilievi collinari, vulcanici e montani, caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico. In queste aree la multifunzionalità agricola deve essere orientata al mantenimento di paesaggi rurali di elevata qualità, al sostegno delle produzioni tipiche, alla valorizzazione delle filiere corte, al potenziamento dell'accoglienza rurale.

All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore paesaggistico, deve essere perseguito l'obiettivo di preservare sia la capacità produttiva di queste aree, sia la loro funzione di habitat complementari, di zone cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità, di zone agricole multifunzionali, di zone di collegamento funzionale dei rilievi con le pianure e i fondovalle; di conservare i mosaici agricoli e agroforestali e gli arboreti tradizionali; di conservare e rafforzare gli elementi diffusi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, vegetazione ripariate) e le sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra).

La zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette ed ad esse connesse: è pertanto consentita la presenza di abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

E' consentita la realizzazione della viabilità interpodereale, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o anche di ristrutturazione dei corpi di fabbrica preesistenti con destinazione residenziale (sempre che la residenza sia finalizzata al conduttore a titolo professionale della azienda agricola); è inoltre consentito l'ampliamento del manufatto fino ad una cubatura massima di 400 mc.

L'edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, assicuri una produzione tale da giustificare la necessità.

Tale necessità deve essere dimostrata da un apposito piano di sviluppo aziendale (Psa).

Ai fini dell'esercizio del diritto all'accorpamento dei lotti a fine edilizio, alla zona E2 si assegna un indice di fabbricabilità fondiaria per residenza agricola, di 0,03 mc/mq.

Sull'area asservita dovrà essere trascritto, presso la competente Conservatoria

Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

I nuovi corpi di fabbrica dovranno essere rigorosamente compatibili con dette destinazioni e localizzate esclusivamente in campo aperto.

Il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.

Art. 29 – Zona E3 – Zona agricola a preminente valore agronomico-produttivo

Il territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo comprende le pianure pedemontane e alluvionali nelle quali la multifunzionalità agricola è principalmente imperniata sulla funzione produttiva.

In queste aree l'obiettivo delle politiche rurali è sostenere un mosaico di aziende agricole, orientate a produzioni di filiera lunga, con il ricorso a tecniche produttive sostenibili. Le politiche territoriali di piano sono orientate al contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale ad opera della maglia infrastrutturale.

All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo il PUC persegue l'obiettivo di tutelare la condizione di apertura (openess) del paesaggio rurale; di conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi agricoli e zootecnici, mantenendo una elevata qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suoli; di rafforzare gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, lembi di vegetazione seminaturale associati ai corsi d'acqua minori) mediante il ricorso alle misure contenute nel piano di sviluppo rurale; di mantenere e recuperare le opere e gli schemi di bonifica, che rappresentano nel loro complesso una capillare infrastrutturazione multifunzionale (idraulica, naturalistica, ambientale) a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, agli impianti di sollevamento, alle opere di adduzione e distribuzione, ai borghi ed alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei).

La zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette ed ad esse connesse: è pertanto consentita la presenza di abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o anche di ristrutturazione dei corpi di fabbrica preesistenti con destinazione residenziale (sempre che la residenza sia finalizzata al conduttore a titolo professionale della azienda agricola); è inoltre consentito l'ampliamento del manufatto fino ad una cubatura massima di 400 mc.

E' lecita, altresì, la trasformazione di destinazione d'uso originaria in residenziale o agrituristica.

L'edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, assicuri una produzione tale da giustificarne necessità.

Tale necessita deve essere dimostrata da un apposito piano di sviluppo aziendale (Psa).

Ai fini dell'esercizio del diritto all'accorpamento dei lotti a fine edilizio, alla zona E3 si assegna un indice di fabbricabilità fondiaria per residenza agricola, di 0,5mc/mq.

Sull'area asservita dovrà essere trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

I nuovi corpi di fabbrica dovranno essere rigorosamente compatibili con dette destinazioni e localizzate esclusivamente in campo aperto.

È comunque consentita la realizzazione di gazebi, chioschi, sistemazione delle aree a verde con relative attrezzature che non comportino una superficie impegnata superiore a cinque volte di quella coperta di cui costituiscono pertinenza.

Gli impianti per l'allevamento di bestiame, nonché le concimaie soggette al D.P.R. 305/56 devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attività produttive o attrezzature pubbliche o private.

Il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.

Art. 30 – Area paleontologica

L'area dei rinvenimenti paleontologici è raggiungibile da sentieri pedonali attrezzati con origine dalle frazioni di Toro e di Picilli.

L'area dovrà essere delimitata con una recinzione realizzata con modalità dell'ingegneria naturalistica e in essa è vietata ogni alterazione del suolo, ivi incluso l'esercizio delle attività agricole.

L'accesso all'area è consentito per visite scientifico culturali solo con l'accompagnamento di guide autorizzate.

E' inoltre consentita la prosecuzione di indagini da parte di gruppi di ricerca, previa specifica autorizzazione dell'Ente di tutela del bene.

CAPO V

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 31 - Zone F 1 – aree di servizio ferroviario

La zona che ospita le aree di attraversamento e di servizio ferroviario è stata oggetto del progetto dell'Alta velocità.

Il Piano, pertanto, in zona fa riferimento al citato progetto.

Sono consentiti tutti gli interventi di attrezzatura e potenziamento del locale complesso PM.

Art. 32 - Zone F 2 - attrezzature tecnologiche

Le zone esistenti, destinate ad attrezzature tecnologiche, sono suscettibili di interventi edilizi diretti secondo le esigenze di manutenzione, di ristrutturazione o di costruzione degli impianti.

Possono essere autorizzati nuovi manufatti ed impianti connessi alle rispettive funzioni.

Art. 33 – Zona F 3 - attrezzature cimiteriali

In tali zone sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito Regolamento avente natura e contenuto di Piano Urbanistico Attuativo.

CAPO VI

ZONE ED AREE A DESTINAZIONE SPECIALE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Art. 34 - Zona G1 – terziaria e di servizi – attività socio sanitarie ed assistenziali

La zona comprende le aree necessarie per l'espansione delle iniziative economiche di carattere socio sanitario ed assistenziale ed eventuali annessi servizi terziari.

Il piano si attua mediante intervento comparto di iniziativa privata estesa ad un intero ambito di dimensione minima non inferiore a quella indicata nella Tabella riepilogativa allegata alla presente normativa.

Il massimo rapporto di copertura fondiario in zona non potrà eccedere il valore di 0,25 mq/mq.

I fabbricati non dovranno eccedere il piano terra più due ed un'altezza massima di m 10,50; la distanza dai confini e tra fabbricati dovrà essere pari almeno a 10 metri.

L'indice di fabbricabilità fondiario è fissato in 2,2 mc/mq.

I restanti parametri urbanistici ed edilizi che regolamentano i comparti sono riportati nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e normativo.

Per le attrezzature esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di interventi di ristrutturazione o di riorganizzazione complessiva, valgono le disposizioni sopra attribuite ai nuovi interventi.

Nei comparti, ai sensi dell'art.5, comma 2, del D.I. 1444/68, la superficie da destinare a spazi pubblici da cedere gratuitamente all'Amministrazione destinati a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) va assicurata nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L.765/67).

Valgono per tutte le dette superfici da cedere ai sensi dell'art.5, comma 2, del D.I. 1444/68 le indicazioni di cui al comma 4 del precedente articolo 24.

Per le superfici fondiarie libere, e' ammessa la realizzazione di strutture provvisorie atte alla qualificazione e migliore funzionalità delle relative attività.

Nella zona è consentito nei limiti del rapporto di copertura e dell'altezza massima, l'ampliamento e la sostituzione edilizie delle costruzioni esistenti con possibilità di incremento di superficie utile e di cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse in zona.

Per la zona destinata alla realizzazione di attrezzature private di interesse generale per servizi sanitari, assistenziali e sociali, sono ammesse anche strutture complementari alle dette attività destinate allo sport ed al fitness.

Le attrezzature per la realizzazione dei nuovi complessi di servizi sportivi privati di uso collettivo, sono oggetto di definizioni progettuali che dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione ai fini della stipula di convenzioni che garantiscono le condizioni dell'uso collettivo.

Art. 35 - Zona G2 – terziaria e di servizi – pubblici esercizi e svago

La zona, nella sua articolata caratterizzazione, è destinata prevalentemente ad attrezzature commerciali, ed è identificata quale ambito connesso alla opportunità della creazione di centri organizzati di commercio sia di vicinato che per la media

distribuzione, sale esposizione, ad attrezzature per lo spettacolo e lo svago integrate a pubblici esercizi

Sono ammesse anche le volumetrie necessarie all'esercizio di attività sportive private e quelle connesse ed integrative, necessarie per potenziare la capacità attrattiva dei complessi nei confronti dell'utenza nella misura volumetrica da definirsi volta per volta nell'ambito delle convenzioni con l'Amministrazione in rapporto alle attività da insediare.

Per le superfici fondiarie libere, è ammessa la realizzazione di strutture provvisorie di servizio atte alla qualificazione e migliore funzionalità delle relative attività.

Per le attività commerciali e pubblici esercizi gli spazi di parcheggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 1444/68, eventualmente incrementate della ulteriore quota prevista ai sensi della L.R. 1/2000.

Valgono per tutte le superfici da cedere ai sensi dell'art.5, comma 2, del D.I. 1444/68 le indicazioni di cui al comma 4 del precedente articolo 24.

Il Piano si attua mediante comparti estesi ad una superficie minima di intervento non inferiore a mq 1.000 , applicando un indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq; i restanti parametri urbanistici ed edilizi che regolamentano la lottizzazione sono riportati nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e normativo.

Art. 36 - Zona G3 – terziaria e di servizi – attività ricettive e complementari

La zona, intesa come funzionalmente connessa in maniera diretta all'ampio adiacente centro sportivo pubblico, ha lo scopo di integrare e supportare con attività private complementari detto complesso polarizzante.

A tal fine potrà ospitare attività di servizio in una ampia ed integrata gamma di settori quali attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso e simili nonché attrezzature commerciali di dettaglio specializzato e pubblici esercizi.

Il piano si attua mediante comparto relativo all'intera zona volto a costituire un complesso integrato, applicando un indice di utilizzazione fondiaria di 2,5 mq/mq.

Per gli interventi a destinazione turistico – ricettiva a rotazione d'uso le norme di piano sono integrate dalla prescrizioni di cui alla L.R. 14/82.

Per le attività commerciali e pubblici esercizi gli spazi di parcheggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 1444/68, eventualmente incrementate della ulteriore quota prevista ai sensi della L.R. 1/2000.

Valgono per tutte le superfici da cedere ai sensi dell'art.5, comma 2, del D.I. 1444/68 le indicazioni di cui al comma 4 del precedente articolo 24.

Per le superfici fondiarie libere, e' ammessa la realizzazione di strutture provvisorie di servizio atte alla qualificazione e migliore funzionalità delle relative attività.

TITOLO V

AREE PUBBLICHE

ART. 37 - Aree per attrezzature pubbliche

Le aree pubbliche riservate alle attrezzature e ai servizi pubblici di interesse locale (standards), così come previsti dal D.I. 1444/68 e dalla successiva legislazione regionale, sono individuate nel Piano nella loro estensione globale ai fini del soddisfacimento delle esigenze specifiche delle attrezzature scolastiche, di interesse comune, delle attrezzature sportive, del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi.

La dotazione complessiva di tali attrezzature eccede ampiamente i minimi prescritti ed è individuata nella apposita tavola grafica di zonizzazione d'insieme nella ripartizione tra attrezzature esistenti e di progetto, rinviando ad una tavola di dettaglio l'articolazione delle dette aree tra le diverse tipologie di funzioni e servizi (scolastiche, di interesse comune, delle attrezzature sportive, del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi).

ART.38 - Aree per istruzione (fino all'obbligo)

Per l'edilizia scolastica esistente sono consentiti interventi secondo le norme tecniche di cui al DPR 380/01.

È altresì consentita la sostituzione edilizia per ammodernamenti ed adeguamenti alla normativa tecnica in materia di prevenzione e di sicurezza.

In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

SM : pari alle norme specifiche di edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura.

RC = 0.40 mq/mq

DE = H con minimo assoluto do m 10.00

DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00

PP : come da tabella A allegata.

Le superfici scoperte dovranno interamente essere sistemate a verde o a parcheggio di pertinenza.

ART. 39 - Aree per attrezzature di interesse comune

Le aree per attrezzature sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico riguardano attività socio-culturali, attrezzature partecipative, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc..

In tali aree il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

SM : pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura

RC = 0.60 mq/mq

DE = H con minimo assoluto di m 10.00

DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00

PP : come da tabella A allegata

Le superfici scoperte dovranno interamente essere sistemate a verde o a parcheggio di pertinenza.

Costruzioni destinate ad attrezzature di interesse collettivo possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato e di sistemare a verde le aree di pertinenza alle costruzioni stesse.

ART. 40 -Attrezzature religiose

Ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 9 del 05/03/90 le aree per attrezzature religiose sono previste in misura tale da rispettare lo standard minimo di 1 mq /ab.

Sono consentiti interventi di restauro e anche di ristrutturazione per ammodernamenti ed adeguamenti alla normativa tecnica in materia di prevenzione e di sicurezza.

In tali aree il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

RC = 0.60 mq/mq

DE = H con minimo assoluto di m 10.00

DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00

PP : come da tabella A allegata

ART. 41 - Area riservata per calamità naturali

Ai sensi della Circolare del Ministero per il coordinamento della Protezione Civile (Circolare n° 4 del D.P.C./87 del 19/02/87) vanno individuate apposite aree per insediamenti provvisori in caso di calamità naturali.

Tali aree saranno scelte in via provvisoria dopo l'adozione del PUC e in via definitiva contestualmente all'entrata in vigore del presente strumento urbanistico generale e vanno mantenute inedificate per tutto il periodo di validità del PUC.

ART. 42 - Aree per verde pubblico attrezzato

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni ed alla rete di viabilità pedonale di connessione tra residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse solo opere di arredo urbano minime, e strutture provvisorie ed amovibili, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite volumetrico massimo di mc 20.00.

Il verde ornamentale eventualmente esistente dovrà essere conservato.

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita la realizzazione dei relativi impianti.

Sono ammesse le volumetrie necessarie all'esercizio delle dette attività e quelle eventuali connesse ed integrative, necessarie per potenziarne la capacità attrattiva nei confronti dell'utenza, nella misura volumetrica da definirsi volta per volta in rapporto alle attività da insediare.

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando le seguenti prescrizioni:

DE = H

DC = 10.00 m

PP = come da tabella A allegata.

ART. 43 - Aree per parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona, secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di piano, dovranno essere costituiti da aree separate dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali.

Nelle aree di parcheggio è prescritta la piantumazione di essenze ombrelliformi con interasse tra le piante sia multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato).

TITOLO VI

DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 44 – Adeguamenti igienico-funzionali

Per gli adeguamenti igienico-funzionali è possibile prevedere per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano un incremento di volume non superiore a mc 50 per ciascuna unità immobiliare e comunque non oltre il 10% della cubatura esistente, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici DE e DC.

ART. 45 - Allineamento agli edifici esistenti

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

L'allineamento stradale può, inoltre essere consentito anche nel caso che la distanza tra i due edifici esistenti, anche se non collocati sui confini del lotto, non superi i 30 mt e non siano frapposti ulteriori corpi di fabbrica.

Tali norme sono applicabili solo nella zona B.

ART. 46 - Sottotetti

E' sempre ed in ogni zona omogenea consentita la realizzazione di sottotetti, quali volumi tecnici non aventi carattere di abitabilità.

Art. 47 - Certificato energetico dei fabbricati - Protocollo "ITACA"

Tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione o radicalmente ristrutturati (con titoli abilitativi successivi al 08.10.2005) hanno l'obbligo ai sensi del dlgs 192/2005 e ss.mm.ii.di dotarsi del Certificato energetico redatto con i contenuti minimi di cui allo schema riportato nell'allegato 5 delle "Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica" approvate con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico il 26 giugno 2009.

Per le nuove progettazioni edilizie, ai fini della sostenibilità ambientale ed energetica, per orientare le scelte verso soluzioni finalizzate al risparmio di risorse naturali e alla qualità abitativa, secondo i principi della sostenibilità energetico-ambientale in chiave prestazionale di sostenibilità il ricorso alla elaborazione del “Protocollo ITACA” è facoltativo, ma da incentivare adeguatamente con provvedimento dell’Amministrazione.

Le modalità di attuazione del Protocollo ITACA faranno riferimento alle “Linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici in attuazione della L.R. n. 19/2009 così come modificata dalla L.R. n. 1/2011”.

ART. 48 - Deroghe

Interventi singolari ed esigenze specifiche nella realizzazione di strutture edilizie possono dar luogo in tutte le zone omogenee individuate dal P.U.C., alla richiesta e concessioni di deroghe alla normativa localmente vigente, previa adeguata giustificazione degli istanti.

Ai sensi degli articoli 14 e 20, comma 10, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (Testo Unico Edilizia), il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare la destinazione ed i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del presente strumento urbanistico generale.

Art. 49 – Edificazioni in aderenza

In tutte le zone è consentita la costruzione sul confine, ma solo in aderenza ad edifici preesistenti o nel caso di formale impegno, da esibire all'Amministrazione da parte dei confinanti, di contestuale edificazione in aderenza dei fabbricati dei lotti contigui .

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 50 – Ampliamenti, sopraelevazioni e completamenti

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.U.C. è consentito, in deroga alle disposizioni vigenti per la zona, un eventuale incremento della cubatura, sempre che l'altezza risultante non superi quella consentita dalla norma di zona e si

rispettino le distanze dai fabbricati e dai confini relativi.

Detto eventuale incremento volumetrico dovrà essere comunque contenuto entro il limite del 20% del preesistente.

Tale norma è applicabile per una sola volta e non oltre il termine di anni 3 dalla data di approvazione del P.U.C.

Allo scopo di eliminare all'interno del tessuto urbano (zone A e B) le disarmonie costituite dalla presenza di edifici incompleti ed al rustico a causa della sospensione dei lavori, è consentito il completamento e l'ultimazione dei manufatti nei limiti dell'involuppo delle strutture esistenti.

ART. 51 - Norme di salvaguardia

Tra l'adozione del P.U.C. e la data della sua entrata in vigore e comunque non oltre 5 (cinque) anni dalla data di adozione è sospesa l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nel nuovo piano.

Conservano la loro validità, fino alla decadenza dei loro termini temporali di inizio ed ultimazione dei relativi lavori, i titoli abilitativi assentiti prima della detta data.

Eventuali interventi di varianti di permessi di costruire già rilasciati seguono la regolamentazione del previgente P.R.G. per un periodo triennale dalla data del rilascio; a tal fine, ai sensi della nuova normativa vigente (c.d. decreto del fare), i termini di inizio e ultimazione dei lavori restano prorogati di anni 2 a patire dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo.

TABELLA A

SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

Destinazione d'uso degli edifici e superfici di parcheggio:

- residenziale turistica a rotazione d'uso
mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posto letto

- attrezzature religiose
mq 250 ogni 100 mq di SU

- magazzini di deposito
mq 30 ogni 100 mq di SU

- teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi
mq 10 ogni posto di capacità dell'impianto

- impianti industriali e artigianali
mq 40 ogni 100 mq di SU

- scuole dell'obbligo
mq 50 per aula

- ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune
mq 50 ogni 100 mq di SU

TABELLA B

Tabella riepilogativa della Normativa di Attuazione per il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Tra e Picilli

LEGENDA

INDICATORI URBANISTICI

IF - Indice di fabbricabilità fondiaria
RC - Rapporto di copertura
H - Altezza massima
NP - Numero dei piani
VM - Volume massimo
SM - Superficie minima di intervento
DC - Distanza dai confini
DE - Distanza dagli edifici

DESTINAZIONI D'USO

AA - Annessi agricoli
AP - Attrezzature private
AS - Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
CD - Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
CM - Attrezzature per media distribuzione e centri commerciali
CI - Commercio all'ingrosso
CL - Cliniche e assistenza socio-sanitaria
G - Garages privati di uso pubblico
I - Impianti industriali
LA - Laboratori artigiani
LD - Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
PE - Pubblici esercizi
PP - Parco paleontologico, ecologico-ambientale, didattico-scientifico
R - Residenze
RA - Residenze agricole
RT - Residenze agrituristiche
SP - Attrezzature sportive private di uso pubblico
TA - Attrezzature ricettive a rotazione d'uso
TR - Turistico-ricreativo,
U - Uffici privati, studi professionali

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

CILA- Comunicazione inizio lavori Asseverata
SCIA - Segnalazione Certificata Inizio Attività
PC – Permesso di costruire
CP – Comparto Perequativo
RC – Regolamento Cimiteriale
PSA - Piano di sviluppo aziendale

NOTE:

La distanza di ciascun livello dei nuovi edifici, anche in parziale deroga alle DC e DE prescritte, vanno contenute nella retta limite la cui inclinazione è determinata dai rapporti D/H indicati dalle norme di ciascuna zona

Tab 1 parte 1/3

ZONA	DENOMINAZIONE	IF (mc/mq)	RC (mq/mq)	H (m)	NP (m ²)	VM (mc)	SM (mq)	Incidenza % cessione superfici standards	DC		DE		DESTINAZIONE D'USO	STRUMENTO ATTUATIVO	RIFERIMENTO ART. n°
									Assoluta (m)	D/H	Assoluta (m)	DH			
A	Zone omogenee A - urbane dei nuclei storico-ambientale ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AP - CD - G - LA - U PE - R - U	PC - SCIA	22
B	Zone omogenee B - urbane di insediamento tradizionale, saturazione e completamento	0,80	0,40	7,50	P ₁₊₁	1.200	350 ² 1500 ³	10 ⁴	5,0	0,5	10,0	1,0	CD - LA - PE - R - U	PC - SCIA - CP	23
D	Zona omogenea D - insediamenti del secondario e logistici	1,8	0,30	7,50 ⁵	P ₁₊₁	5.000	500 ⁶ 5000 ⁶	10 ⁷ 80/100 ⁷	7,50	1,0	10,0	1,5	AP - CI - CM - G - LA - LD - PE - R - U	PC - SCIA - CP	25

1. Per gli edifici storico-artistici è in ogni caso imposto il restauro conservativo - sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia, o di sostituzione edilizie a parità di volume con possibilità di modificazione di destinazione d'uso ed incremento di superficie utile che potrà avere destinazione residenziale - solo nella misura del 50% - Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere.
2. Superficie minima per interventi diretti
3. Superficie minima per interventi obbligatori con comparto
4. Incidenza % di cessione di superfici standards (parcheggio pubblico, verde pubblico) per interventi estesi ad un intero comparto o in alternativa perequazione economica (perequazione sempre necessaria per interventi non estesi all'intero comparto)
5. L'altezza massima di 7,5 m non si applica agli interventi realizzati con capannoni
6. Superficie minima relativa agli interventi diretti e per quelli obbligatori con comparto
7. L'incidenza delle superfici a standards del 10% della superficie territoriale è relativa agli interventi del secondario, quella di 80/100 mq/mq di superficie lorda di pavimento è relativa agli interventi per servizi terziari e logistici

Tab 1 parte 2/3

E1	Zona omogenea E1 - Zona agricola a più elevata naturalità	-8		-														AA-RA-RT	PSA - PC-SCIA -	28
E2	Zona omogenea E2 - Zona agricola a preminente valore paesaggistico	0,03 ⁹		-	7,50	P ₁₊₁												AA-RA-RT-LA	PSA - PC-SCIA -	29
E3	Zona omogenea E3 - Zona agricola a preminente valore agronomico-produttivo	0,05 ¹⁰		0,30	7,50	P ₁₊₁					10,0							AP - AS - CD - CL - PA - PE SP - TR	PSA - PC-SCIA -	30
	Area Paleontologica	-		-														PP	SCIA	31

8. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo e di annessi agricoli; per gli edifici esistenti è ammesso il restauro e risanamento conservativo o la ristrutturazione edilizia - gli annessi relativi alle attività agrituristiche sono consentiti con riferimento al numero massimo di 10 posti letto per esercizio
9. Sono ammessi interventi di ristrutturazione dei corpi di fabbrica preesistenti con destinazione residenziale e l'ampliamento del manufatto fino ad una cubatura massima di 400 mc
10. E' lecita la trasformazione di destinazione d'uso originaria in residenziale o agrituristica - annessi relativi alle attività agrituristiche sono consentiti con riferimento al numero massimo di 10 posti letto per esercizio

Tab 1 parte 3/3

ZONA	DENOMINAZIONE	IF (mc/mq)	IU (mq/mq)	RC (mq/mq)	H (m)	NP (m ²)	VM (mc)	SM (mq)	Incidenza % cessione superfici standards	DC		DE		DESTINAZIONE D'USO	STRUMENTO ATTUATIVO	RIFERIMENTO ART. n°
										Assoluta (m)	D/H	Assoluta (m)	D/H			
G1	Zona G1 - terziaria e di servizi - attività socio sanitarie ed assistenziali	2,2	-	0,25	10,5	P ₁₊₂	-	5000	80/100 ¹¹	10,5	1,0	10,5	-	CL-SP-U	PC-SCIA-CP	34
G2	Zona G2 - terziaria e di servizi - pubblici esercizi e svago	-	0,6	0,4	7,5	P ₁₊₁	2500	1000	80/100 ¹¹	5,0	1,0	10,0	1,0	AP-AS-CD-CM-PE-SP- TR	PC-CP	35
G3	Zona G3 - terziaria e di servizi - pubblici esercizi e svago	2,5	-	0,25	10,5	P ₁₊₂	5000	2000	0,25	10,0	1,0	10,0	1,0	AS-G-PE-TA TR	PC-CP	36