



COMUNE DI OLEVANO SUL TUSCIANO  
Provincia di Salerno



**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

R. Relazioni

Firma

<p>Elaborato</p> <p><b>R.3</b></p>	<p><b>Norme tecniche di attuazione</b></p> <p><i>Supporto tecnico-scientifico</i> <b>Dipartimento di Ingegneria Civile</b> <b>Università degli studi di Salerno</b> <b>Gruppo di ricerca in Tecnica e Pianificazione Urbanistica</b></p> <p><b>Responsabile scientifico</b> prof. ing. <b>Roberto Gerundo</b> <i>Coordinatore tecnico</i> ing. <b>Raffaella Petrone</b> <i>Responsabile operativo</i> ing. <b>Gabriella Graziuso</b> <i>Borsista di ricerca</i> dott.ssa <b>Ottavia Giacomaniello</b></p> <p><i>Responsabile unico del procedimento</i> ing. <b>Alessia Ciancio</b> <i>Sindaco</i> dott. <b>Michele Volzone</b></p> <p>  </p>
<p>Gennaio 2023</p>	<p>Convenzione del 26.02.2014</p>





## SOMMARIO

TITOLO I - GENERALITÀ .....	6
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del Piano urbanistico comunale (Puc) .....	6
Art. 2 - Certificato di destinazione urbanistica.....	7
Art. 3 - Regolamento urbanistico edilizio comunale .....	8
Art. 4 - Abusivismo edilizio .....	9
Art. 5 - Prevalenza delle norme di tutela .....	10
Art. 6 - Valutazione ambientale strategica (Vas).....	10
Art. 7 - Monitoraggio.....	11
Art. 8 - Trasparenza e partecipazione .....	11
CAPITOLO II - DEFINIZIONI.....	12
Art. 9 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici .....	12
Art. 10 - Elementi edilizi di riferimento .....	12
Art. 11 - Elementi urbanistici di riferimento .....	19
Art. 12 - Parametri edilizi e urbanistici.....	23
Art. 13 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici.....	26
TITOLO I - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	29
CAPITOLO I - DEFINIZIONI E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI .....	29
Art. 14 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	29
Art. 15 - Attuazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche.....	29
Art. 16 - Perequazione urbanistica.....	31
CAPITOLO II - PRINCIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO.....	33
Art. 17 - Principi.....	33
Art. 18 - Categorie di intervento.....	33
Art. 19 - Manutenzione ordinaria.....	33
Art. 20 - Manutenzione straordinaria .....	35
Art. 21 - Restauro e risanamento conservativo - generalità .....	38
Art. 22 - Restauro .....	39
Art. 23 - Risanamento conservativo .....	40

Art. 24 - Ristrutturazione edilizia.....	41
Art. 25 - Ristrutturazione urbanistica.....	42
Art. 26 - Demolizione.....	42
Art. 27 - Demolizione e ricostruzione.....	43
Art. 28 - Ampliamento di edificio esistente.....	43
Art. 29 - Nuova costruzione.....	44
TITOLO II -PRESENTAZIONE E RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI .....	46
CAPITOLO I - TITOLARITÀ DELLA RICHIESTA E PROGETTISTI.....	46
Art. 30 - Titolarità della richiesta e progettisti .....	46
Art. 31 - Progettisti .....	48
CAPITOLO II - INTERVENTI NON SUBORDINATI E SUBORDINATI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI .....	49
Art. 32 - Interventi non subordinati a provvedimenti autorizzativi.....	49
Art. 33 - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori .....	50
Art. 34 - Interventi subordinati a provvedimenti autorizzativi .....	50
Art. 35 - Altre procedure di adempimenti edilizi.....	51
Art. 36 - Modulistica unificata per gli interventi edilizi .....	51
Art. 37 - Disciplina delle dotazioni private - Parcheggi.....	51
Art. 38 - Disciplina delle dotazioni private - Mitigazioni.....	52
Art. 39 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincolo .....	53
Art. 40 - Discipline settoriali relative all'edilizia .....	53
Art. 41 - Disciplina della esecuzione dei lavori .....	53
Art. 42 - Vigilanza e sistema di controllo.....	53
TITOLO III - STRUTTURA E DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.....	54
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE .....	54
Art. 43 - Disposizioni strutturali e programmatiche.....	54
Art. 44 - Disposizioni strutturali.....	54
Art. 45 - Disposizioni programmatiche.....	55
CAPITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO .....	56
Art. 46 - Zone territoriali omogenee .....	56
CAPITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PUC .....	58
Art. 47 - Zto A Insediamento antico e storico .....	58
Art. 50 - Zto B Urbanizzazione recente.....	61
Art. 51 - Zto C Espansione urbana integrata a carattere polifunzionale.....	64
Art. 52 - Zto C aree di trasformazione integrata (ATI) .....	66

Art. 53 - Zto C aree di trasformazione per servizi (ATS) .....	67	
Art. 54 - Zto D aree consolidate a prevalenza produttiva .....	67	
Art. 55 - Zto D1 zone artigianali e commerciali .....	67	
Art. 56 - Zto D2 zone per la logistica .....	68	
Art. 57 - Zto D3 Polo per le energie rinnovabili.....	70	
Art. 58 - Zto E Area agricola.....	70	
Art. 59 - Zto E Area agricola – recupero delle preesistenze .....	71	
Art. 60 - Zto E Area agricola – nuova edificazione.....	71	
Art. 61 - Zto E Area agricola – ricoveri.....	73	
Art. 62 - Zto E Area agricola – divieti .....	74	
Art. 63 - Zto E Area agricola – titolarità e responsabilità dell'intervento .....	75	
Art. 64 - Zto E Area agricola – accorpamento dei suoli.....	76	
Art. 65 - Zto E Area agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale .....	77	
Art. 66 - Zto E Area agricola – edifici esistenti.....	79	
Art. 67 - Zto E Area agricola – agriturismo .....	82	
Art. 68 - Zto E Impianti serricoli.....	82	3
Art. 69 - Zto F Attrezzature di interesse generale .....	83	
Art. 70 - Zto F1 Attrezzatura di interesse generale di progetto .....	84	
Art. 71 - Zto F2 Parco Archeologico.....	84	
Art. 72 - Zto F3 Parco Castello .....	85	
Art. 73 - Zto F4 Parco Fluviale.....	85	
Art. 74 - Zto F5 Parco Pedecollinare .....	87	
Art. 75 - Zto F6 Parco Pineta.....	87	
Art. 76 - Zto F7 Rinaturalizzazione ex area di cava.....	88	
Art. 77 - Zto F8 Aree di compensazione ecologica .....	89	
Art. 78 - Zto H Impianti tecnologici .....	90	
Art. 79 - Dotazioni territoriali .....	90	
CAPITOLO IV - VIABILITÀ.....	94	
Art. 80 - Viabilità esistente .....	94	
Art. 81 - Viabilità di progetto .....	96	
CAPITOLO V - SISTEMA DELLE PROTEZIONI .....	96	
Art. 82 - Vincolo paesaggistico.....	96	
Art. 83 - Vincolo ambientale .....	97	
Art. 84 - Fasce di rispetto di torrenti, canali e fossi.....	97	
Art. 85 - Vincolo idrogeologico .....	98	

Art. 86 - Zone di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti.....	99
Art. 87 - Vincolo di tutela delle cose di interesse storico e artistico .....	101
Art. 88 - Aree percorse dal fuoco.....	101
Art. 89 - Usi civici.....	102
Art. 90 - Fascia di rispetto stradale Dm 1404/1968.....	102
Art. 91 - Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992.....	102
Art. 92 - Zona di rispetto cimiteriale .....	105
Art. 93 - Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui.....	107
Art. 94 - Fasce di rispetto degli impianti legati al ciclo dei rifiuti .....	107
Art. 95 - Distanze dagli elettrodotti.....	108
Art. 96 - Metanodotto.....	109
Art. 97 - Servitù militari.....	110
TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	112
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI .....	112
Art. 98 - Norme finali .....	112

PARTE I - GENERALITÀ

## TITOLO I - GENERALITÀ

### CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del Piano urbanistico comunale (Puc)

1. Le presenti *Norme tecniche di attuazione* (Nta) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del *Piano urbanistico comunale* (Puc) in conformità alla Lr 16/2004 e alle relative disposizioni di attuazione.
2. Per quanto non previsto e non in contrasto con le presenti Nta, si applicano le vigenti disposizioni contenute nella normativa statale e regionale.
3. Ai suoli trasformati, comprendenti o meno i relativi corpi di fabbrica perimetrati nella tavola F.7 denominata "Insediamenti edilizi in zona agricola" e aventi destinazione prevalentemente residenziale e prevalentemente produttiva si applicano le norme riportate all' Art. 66. Tale elaborato costituisce il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità dei relativi interventi urbanistici ed edilizi.
4. Il Puc si compone di norme grafiche e testuali ed è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione generale;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Elaborati grafici di analisi
  - Elaborati grafici di progetto – Disposizioni strutturali e operative
5. In riferimento alle porzioni di territorio comunale ricomprese nelle previsioni grafiche del Piano operativo, ad esclusione dei suoli di cui al successivo comma 6, l'elaborato denominato "F.5 – Piano operativo" costituisce il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
6. Per i suoli trasformati, comprendenti o meno i relativi corpi di fabbrica, perimetrati nell'elaborato F.7 denominato "Insediamenti edilizi in zona agricola", tale elaborato costituisce il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica

e per l'accertamento di conformità dei relativi interventi urbanistici ed edilizi.

7. In caso di incongruenza o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite a diverse scale di rappresentazione, riferite a medesimi tematismi, prevalgono, ai fini applicativi, le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
8. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.
9. Possono essere esercitati i poteri di deroga al Puc consentiti dall'Art. 14 del Dpr 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali (in particolare quelle conseguenti il sisma del 1980) o cause di forza maggiore.

#### **Art. 2 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Per gli insediamenti esistenti perimetrati nell'elaborato denominato "Componente urbanistica", tale elaborato costituisce il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale, fatta salva la legittimità urbanistica ed edilizia degli stessi, ad eccezione dei casi di cui al successivo comma 4.
2. Il certificato di destinazione urbanistica indicherà quali "residenziali" i suoli ricadenti tra gli insediamenti prevalentemente residenziali, così come perimetrati nell'elaborato "Componente urbanistica", su cui insistono immobili eventualmente appartenenti alle categorie catastali: A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/7, A/8, A/9.
3. Il certificato di destinazione urbanistica indicherà quali "produttivi" i suoli ricadenti tra gli insediamenti prevalentemente produttivi, così come perimetrati nell'elaborato "Componente urbanistica".
4. Il certificato di destinazione urbanistica indicherà quali "attrezzature e impianti pubblici o di uso pubblico" i suoli ricadenti tra le attrezzature e impianti pubblici o di uso pubblico, così come perimetrati nell'elaborato "Componente urbanistica".
5. Il certificato di destinazione urbanistica indicherà quali "agricoli" i suoli ricadenti tra gli insediamenti prevalentemente residenziali, così come perimetrati nell'elaborato "Componente urbanistica", su cui insistono immobili al cui interno sono presenti Uia

appartenenti alla categoria catastale A/6, e riporterà la relativa Zto del Piano operativo.

### **Art. 3 - Regolamento urbanistico edilizio comunale**

1. Le previsioni grafiche e normative del Puc sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel *Regolamento urbanistico edilizio comunale* (Ruec), redatto nel rispetto dell'Art. 28 della Lr 16/2004.
2. Il Ruec contiene le norme che disciplinano le modalità di intervento sul territorio comunale, sia quelle di iniziativa pubblica sia privata; regola, in particolare, le attività di costruzione, mantenimento, modificazione fisica e/o funzionale degli immobili e quelle di intervento sugli spazi urbani aperti, definendone i requisiti tecnico-prestazionali, igienici, di estetica e decoro, di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica.
3. Il Ruec ha per oggetto le attività di trasformazione edilizia e urbanistica, anche in attuazione di *Piani urbanistici attuativi* (Pua) previsti dal Puc, nonché la successione di fasi operative, tra loro correlate temporaneamente ed organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale di immobili, con riferimento alle procedure e alla qualità del prodotto finale. 8
4. Il Ruec, in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.
5. Il Ruec individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia e urbanistica, nel rispetto dei principi di cui al successivo comma 6, e disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del vigente Puc e delle relative Nta, nonché delle norme nazionali e regionali applicabili in materia.
6. Il Ruec è basato sui seguenti principi:
  - a. semplificazione normativa;
  - b. decentramento dei livelli di decisione;
  - c. semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa;
  - d. sussidiarietà e integrazione delle attività pubbliche e private;
  - e. valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;

- f. ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
  - g. tutela dell'affidamento del privato;
  - h. valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
  - i. competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico e attività amministrativa di attuazione;
  - j. potenziamento delle informazione ai cittadini e alle categorie economiche e professionali;
  - k. sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
  - l. perequazione urbanistica;
  - m. sostenibilità ed efficienza energetica;
  - n. minimizzazione del consumo di suolo.
7. Chiunque abbia titolo a realizzare trasformazioni urbanistiche o opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del Ruec, nel rispetto dell'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione generale e di settore europea, nazionale e regionale, nonché delle norme del codice civile. 9

#### **Art. 4 - Abusivismo edilizio**

1. Qualsiasi lotto edificato sul territorio comunale dovesse risultare illegittimamente trasformato e non beneficiario di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, essendo, di fatto, acquisibile al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, è destinabile ad attrezzature e servizi, con preferenza per parcheggio e per verde attrezzato o per edilizia residenziale da realizzare secondo le procedure di cui all'Art. 79 delle presenti Nta, previa delibera di indirizzo della Giunta comunale.
2. Le superfici di cui sopra sono da considerare aggiuntive rispetto alle superfici minime già previste per gli standard urbanistici.
3. La destinazione urbanistica degli edifici e dei relativi lotti che hanno conseguito sanatoria

edilizia ai sensi delle norme di settore devono ritenersi classificati in relazione alle sole caratteristiche e destinazioni d'uso consolidate dall'atto di sanatoria.

#### **Art. 5 - Prevalenza delle norme di tutela**

1. In ciascuna parte del territorio comunale si applicano le norme di zona nonché le eventuali limitazioni di tutela derivanti da vincoli di legge o in applicazione di Piani sovraordinati.
2. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela, in caso di contrasto con le previsioni di piano, prevalgono sulla disciplina urbanistico-edilizia del Puc relativa alle componenti eventualmente interessate da dette norme, determinando così limitazioni e condizionamenti alle ordinarie possibilità di uso e trasformazione del suolo stabilite dal Puc stesso.

#### **Art. 6 - Valutazione ambientale strategica (Vas)**

10

1. La *Valutazione ambientale strategica (Vas)* è lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere un assetto strategico coerente con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo e con i documenti di programmazione e pianificazione di area vasta, quali: il *Piano territoriale regionale (Ptr)* e il *Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (Psai)* dell'Autorità di Bacino Destra Del Sele.
2. Successivamente all'approvazione del Puc dovranno essere intraprese, ai sensi dell'Art. 7, le attività di monitoraggio ambientale degli impatti significativi sull'ambiente derivati dall'attuazione del Puc, secondo i seguente criteri:
  - a. il monitoraggio ambientale è attuato secondo quanto definito dell'apposita sezione del *Rapporto Ambientale (Ra)*;
  - b. i risultati delle attività di monitoraggio ambientale sono utili alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;
  - c. alla individuazione di eventuali impatti negativi imprevisti o impatti di riqualificazione ambientale poco incisivi segue la elaborazione di misure correttive;
  - d. le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate sono sottoposti a procedure di evidenza pubblica almeno a cadenza triennale, in concomitanza dell'aggiornamento degli *Atti di programmazione*

*degli interventi* (Api), ovvero è data adeguata informazione attraverso i siti web, e attraverso conferenze pubbliche di divulgazione;

- e. le informazioni raccolte con il monitoraggio sono prese come riferimento in caso di eventuali modifiche generali al Puc ed indirizzano la formazione degli Api, dei Pua e l'eventuale adeguamento delle previsioni del Puc e del Ruc.

#### **Art. 7 - Monitoraggio**

1. Il monitoraggio consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal Puc, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale, rispetto al raggiungimento degli obiettivi ed ai risultati prestazionali attesi da effettuare con cadenza almeno triennale in occasione della redazione degli Api successivi al primo.
2. Il monitoraggio, effettuato di intesa tra l'*Ufficio tecnico comunale* (Utc) e l'Ufficio Vas, avviene attraverso l'aggiornamento della cartografia di piano e delle informazioni statistiche ad essa associate relativamente allo stato di attuazione del Puc e delle trasformazioni del territorio e dell'ambiente. 11

#### **Art. 8 - Trasparenza e partecipazione**

1. L'*Amministrazione comunale* (Ac), nel rispetto dei principi generali di trasparenza e partecipazione democratica, predispone, anche su mandato del *Consiglio comunale* (Cc), l'insieme degli strumenti e mette in atto le iniziative idonee ad assicurare l'informazione sulle previsioni urbanistiche concernenti il territorio e le loro modalità di attuazione, anche al fine di diffonderne la conoscenza e promuovere la piena partecipazione diretta e indiretta dei cittadini alle azioni di pianificazione urbanistica.
2. Le descritte iniziative sono da prevedersi in aggiunta a quanto prescritto dalle specifiche norme vigenti in materia.

## CAPITOLO II - DEFINIZIONI

### Art. 9 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici

1. Il Puc si avvale delle definizioni relative a:
  - a. elementi edilizi e urbanistici di riferimento, quali oggetti relativi, rispettivamente, all'edificio o agli spazi urbani ai quali si applicano le Nta del Puc;
  - b. indicatori edilizi e urbanistici, quali parametri, rapporti, indici riferiti, rispettivamente, all'edificio o agli spazi urbani, mediante i quali rilevare lo stato di fatto o progettare gli interventi.
2. Le unità di misura utilizzate nelle definizioni di cui ai successivi articoli sono:
  - a. metri (m) per le distanze e le altezze;
  - b. metri quadrati (mq) per le superfici;
  - c. metri cubi (mc) per i volumi.
3. Le definizioni di seguito riportate sono adeguate all'Allegato A "Quadro delle definizioni uniformi", pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n.268 del 16/11/2016 nell'ambito dell'accordo tra Governo, Regioni e autonomie locali, in sede di Conferenza unificata, per l'adozione dello schema del "Regolamento edilizio unico nazionale". 12

### Art. 10 - Elementi edilizi di riferimento

1. Sono elementi edilizi di riferimento i seguenti:

<b>VOCE</b>	<b>DEFINIZIONE</b>
<b>Annessi agricoli</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Per annessi agricoli o comodi rurali si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli.</li></ol>
<b>Area di pertinenza</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza legittimata o legittimabile, dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.</li><li>2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente.</li></ol>

3. Per le nuove costruzioni l'area di pertinenza è individuata progettualmente, e come tale è accatastata.
- Balcone**
1. Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- Edificio**
1. Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
- Fronte dell'edificio**
1. Il fronte di un edificio è la superficie piana, o anche curva, delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di incassi e di aggetti, e di altre modeste irregolarità, che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, spioventi e cornicioni la cui sporgenza non superi i 50 cm.
- Gazebo**
1. Costruzione a forma di chiosco da giardino, a carattere stagionale, costituente arredo in struttura leggera, in legno o in elementi metallici assemblabili, coperta con teli o tessuti, collegata provvisoriamente al suolo senza fondazioni, totalmente amovibile, aperto su tutti i lati.
  2. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'alloggio, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'Uia, per una superficie in proiezione orizzontale non superiore ai 25,00 mq e una altezza al colmo non superiore a 3,00 m.
- Lotto**
1. Porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (eventuale lotto minimo), giuridici (destinazione urbanistica) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali), richiesti dal Puc o dal Ruec, che ne consentono un intervento di trasformazione, compresa l'edificabilità, se previsto dal Puc.
  2. Si definisce lotto edificabile la porzione di spazio che il Puc o i Pua individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo ad esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.
  3. Si definisce lotto edificato la porzione di spazio, dotato di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza; nel caso in cui il lotto contenga un edificio, è detto lotto edificato.
  4. Per lotto minimo, o superficie minima d'intervento, si intende, con riferimento a una specifica Zto, la minima superficie fondiaria richiesta ai

fini della realizzazione di interventi edilizi da attuare in modo unitario; è indicata graficamente e/o espressa in mq oppure definita parametricamente.

- Luci e vedute**
1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del Ruc, anche da quelle del cc, libro terzo, titolo II, sezione VII.
  2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affaccio.
  3. Per vedute si intendono aperture che, oltre a consentire il passaggio di aria e di luce, permettono anche l'affaccio diretto oppure obliquo o laterale.
  4. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

- Manufatto edilizio**
1. È qualsiasi immobile risultante dall'attività realizzativa umana, artificialmente unito ad altri immobili, e in particolare al suolo, anche se a scopo transitorio.

- Parcheggio**
1. Area destinata alla sosta dei veicoli.
  2. Le tipologie urbanistiche dei parcheggi sono le seguenti:
    - a) parcheggi di urbanizzazione: primaria e secondaria;
    - b) parcheggi pertinenziali.
  3. Le tipologie costruttive dei parcheggi sono le seguenti:
    - a) parcheggi a raso, quali aree scoperte destinate alla sosta di veicoli;
    - b) parcheggi interrati, quali locali destinati alla sosta di veicoli che presentino almeno tre lati interamente controterra.
  4. Nella realizzazione di parcheggi di uso pubblico si devono prevedere posti dedicati ai portatori di handicap nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50.
  5. Laddove previsti, i parcheggi possono essere anche interrati, fermo restando che i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, art. 65.

- Parcheggi di urbanizzazione**
1. I parcheggi di urbanizzazione sono parcheggi pubblici rientranti fra gli standard urbanistici; possono essere:
    - a) parcheggi di urbanizzazione primaria;
    - b) parcheggi di urbanizzazione secondaria.
  2. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici, o comunque di uso pubblico, che devono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana; sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e, quindi, per la sua effettiva edificabilità.
  3. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che devono soddisfare, in modo puntuale all'interno

del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive; sono indispensabili per l'idoneità urbanistica in senso sociale di un nuovo insediamento.

- Parceggio pertinenziale**
1. I parcheggi pertinenziali sono volti a dotare gli edifici dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento del minimo standard richiesto ai sensi della legge 122/1989, ricavandoli, di norma, all'interno del lotto in cui insiste l'edificio.
  2. Per parcheggio pertinenziale si intende, ai sensi del comma 1, la quota minima di superficie fondiaria da destinare alla sosta dei veicoli da prevedersi all'interno del lotto, calcolata in rapporto al volume edificato, quantificabile in 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume edificato, assicurando, in ogni caso, la dotazione di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare abitativa.
  3. La superficie di cui al precedente comma 2 comprende le aree per la sosta degli autoveicoli nonché gli spazi necessari alla manovra e all'accesso degli stessi.
  4. I parcheggi pertinenziali, come tali, devono essere progettualmente individuati e vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle relative Ui.
- Parceggio a raso**
1. Si definiscono parcheggi a raso le aree scoperte destinate alla sosta di veicoli.
  2. Per la loro realizzazione è consentita la modificazione delle pavimentazioni impermeabilizzanti preesistenti ai fini dell'osservanza di eventuali Rp.
- Parceggio interrato**
1. Parcheggio che presenti almeno tre lati interamente controterra, ovvero, in caso di pianta di forma non regolare, almeno il 70% del perimetro interamente controterra, e all'esterno opere funzionali per le quali non venga meno il requisito della sotterraneità, quali a esempio rampe carrabili, scale di sicurezza, sistemi di aerazione, torrini di risalita.
- Pertinenza edilizia e Parti accessorie**
1. Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. Possono costituire pertinenze edilizie: magazzini per gli attrezzi, ripostigli, autorimesse, garage, box, superfici per parcheggio, cantinole, ecc.
  2. La superficie della pertinenza edilizia ha, generalmente, il carattere di Snr, ovvero di Spp nel caso di garage, box o spazi per parcheggio pertinenziale.
  3. Sono, viceversa, parti accessorie gli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e

finestre.

4. La realizzazione di nuove parti accessorie determina la trasformazione dell'immobile, con incrementi di superfici e di volumi.
5. La Superficie accessoria (SA) è la superficie di pavimento delle parti accessorie; può ricomprendere, per esempio:
  - i portici e le gallerie pedonali;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - le tettoie con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
  - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
  - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
  - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

16

**Piano di  
sviluppo  
aziendale**

1. Il Piano di sviluppo aziendale (Psa), o interaziendale, è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato e approvato in conformità a quanto previsto dal regolamento Cee n. 2328/1991.
2. Il Psa può essere anche utilizzato solo a fini urbanistico -edilizi; in tal caso la sua redazione e approvazione, quando ciò è previsto dal Puc, può essere semplificata, ma comunque deve dimostrare esaurientemente le caratteristiche dell'azienda agricola, prima e dopo gli interventi urbanistico -edilizi richiesti, e la loro utilità aziendale.
3. Il Psa, utilizzato a fini urbanistico -edilizi, comporta che i relativi interventi siano subordinati alla stipula di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto.

**Piano di un  
edificio**

1. È la porzione di spazio di un edificio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

2. Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova:
    - a) piano interrato, come definito delle presenti Nta;
    - b) piano seminterrato, come definito delle presenti Nta;
    - c) piano terra, o piano rialzato, quando il suo pavimento rimane, in ogni punto, a una quota che non supera quella del terreno o del marciapiede circostante per più di 1,30 m;
    - d) piani in elevazione: primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;
    - e) sottotetto delle presenti Nta.
  3. Un piano fuori terra è il piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- Piano interrato**
1. Piano di un edificio il cui solaio di copertura presenti un intradosso che si trova ad una quota, rispetto a quella del terreno o del marciapiede posto in aderenza all'edificio.
- Piano seminterrato**
1. Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno o del marciapiede posto in aderenza all'edificio e il cui solaio di copertura presenti un intradosso che si trova ad una quota, rispetto al terreno o al marciapiede posto in aderenza all'edificio.
- Piscina**
1. È definita piscina la struttura accessoria di pertinenza di unità immobiliare, sia fuori sia entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità, a servizio degli abitanti dell'Uia e non aperta al pubblico.
  2. Le piscine sono considerate nuove costruzioni se la loro struttura comporta la realizzazione di scavo, o platea in cemento o calcestruzzo o simili, e successiva installazione del manufatto.
- Quota media del terreno**
1. La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.
  2. Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua sommando alla quota altimetrica del punto più basso di detto perimetro, l'altezza media del terreno (a questa riferita) calcolata come la media delle altezze del terreno misurate lungo il perimetro del sedime dell'edificio e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso (Figura 1).
  3. Sulla determinazione della quota media del terreno non influiscono eventuali accessi esterni a piani interrati o seminterrati

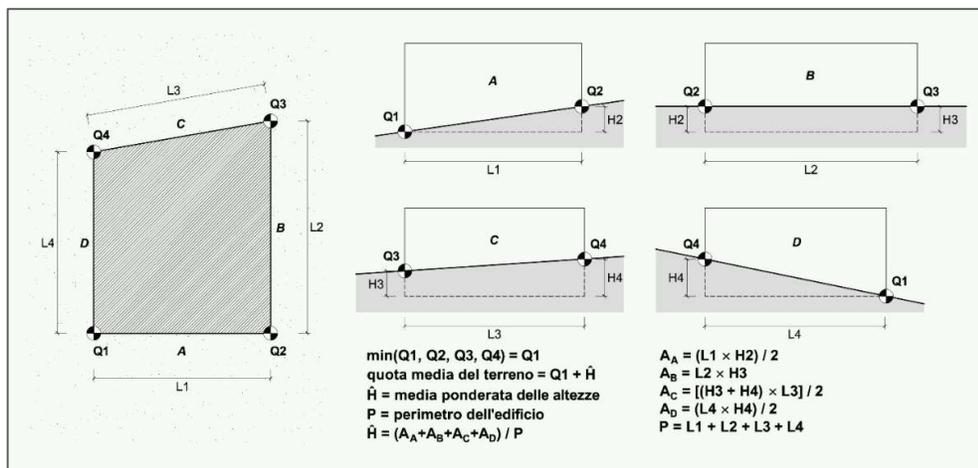


Figura 1

- Sagoma**
1. La sagoma di un edificio è la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
- Serra**
1. Struttura idonea a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette, costituita da un impianto stabilmente infisso nel suolo, prefabbricato o costruito in opera, destinato esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture.
  2. Gli impianti di cui precedente comma 1 possono essere distinti in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente.
- Sottotetto**
1. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- Superficie agricola utilizzata**
1. La Superficie agricola utilizzata (Sau) di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di cui l'azienda abbia la titolarità, ai fini dell'abilitazione edilizia, e che siano sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.
  2. Ai fini urbanistico-edilizi, la Sau non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'art. 846 del cc.
  3. La minima unità colturale, di cui al precedente comma, rappresenta la Umi che consente la realizzazione di servizi agricoli, salvo diversa indicazione del Puc.
  4. Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della Sau deve essere dimostrata dal titolare mediante atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.
- Terrazza**
1. Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da

- uno o più locali interni.
- Tettoia**
1. Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- Unità immobiliare**
1. Per unità immobiliare (Ui) si intende una porzione di fabbricato, un fabbricato intero o un insieme di fabbricati che, nello stato in cui si trova, ha una sua autonomia funzionale di per sé atta a produrre un reddito proprio indipendente, ovvero minima entità edilizia, come censita o censibile in Catasto, che, con o senza area di pertinenza, risulti idonea ad assolvere autonomamente le funzioni secondo cui essa è censita o censibile e alle quali è catastalmente destinata.
  2. L'abitazione o l'alloggio sono definiti anche unità immobiliare abitativa (Uia).
- Unità immobiliare abitativa**
1. Si definisce unità immobiliare abitativa (Uia), o abitazione o alloggio, un'Ui destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare, anche di un solo componente, che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale; in particolare i requisiti minimi sono fissati dal Dm 05.07.1975.
  2. Se l'Uia risulta preordinata a essere suddivisa in due Uia autonome, non può essere considerata come un'unica Uia.
- Unità tipologica o tipo edilizio**
1. Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.
  2. Per tipo edilizio si intende un distinto concetto di edificio, il cui processo edilizio formativo ha prodotto un insieme di caratteri pertinenti individuati ed individuabili, relativi rispettivamente ai materiali, alle strutture, all'impianto distributivo e alla risoluzione linguistica; cosicché dal riconoscimento di tali caratteri nell'edificio considerato risulti possibile attribuire l'appartenenza di un'unità tipologica al tipo stesso e dalla maggiore o minore completezza dei caratteri tipologici risulti possibile attribuirne un maggiore o minore livello di tipicità.

19

#### Art. 11 - Elementi urbanistici di riferimento

1. Sono elementi urbanistici di riferimento i seguenti:

VOCE	SIGLA	DEFINIZIONE
Capacità insediativa	Ci	1. Si definisce capacità insediativa (Ci) di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq di SIp, oppure di un

abitante ogni 100 mc di volume (Vt), risultando, pertanto espressa dalle seguenti formule:  $Ci = SIp/30$ ;  $Ci = Vt/100$ .

**Carico  
urbanistico**

**CU**

2. Valori convenzionali diversi, e/o unità di misura diverse, della Ci, si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti.

1. Si definisce carico urbanistico (CU) di un insediamento, il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

1. Le destinazioni d'uso rappresentano le funzioni ammissibili in ciascuna Zto e sono specificamente definite nei successivi commi e come ulteriormente specificato nelle Nta.

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

a. Res - Funzioni residenziali

Res.1 - Abitazioni

Res.2 - Promiscue: abitazioni - studio professionale con prevalenza dell'uso abitativo

Res.3 - Residence ed ostelli

Res.4 - Residenze per anziani

3. Commerciale: concerne le destinazioni d'uso prevalentemente destinate ad esercizi al dettaglio o di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con depositi annessi, pubblici esercizi.

a. Com - Funzioni commerciali

Com.1 - Esercizi commerciali di vicinato (<150 mq)

Com.2 - Medie strutture di vendita (151 - 1000 mq)

Com.3 - Medie strutture di vendita (1001 - 2500 mq)

Com.4 - Grandi strutture di vendita (2501 - 5000 mq)

Com.5 - Depositi commerciali (<= 150 mq)

Com.6 - Depositi commerciali (151 - 1000 mq)

Com.7 - Depositi commerciali (>1000 mq)

Com.8 - Esercizi commerciali florovivaistici

4. Terziario: concerne le destinazioni d'uso prevalentemente destinate

**Destinazione  
d'uso**

-

ad uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative, istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici.

a. Ter - Funzioni terziarie

Ter.1 - Terziario diffuso (uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici, servizi alla persona e all'impresa)

Ter.2 - Sedi istituzionali, rappresentative, culturali

Ter.3 - Banche, sportelli bancari e uffici postali

Ter.4 - Discoteche e cinema

Ter.5 - Complessi direzionali

Ter.6 – Impianti per lo sport all'aperto

Ter.7 – Attrezzature socio -sanitarie, cliniche

5. Produttivo: concerne le attività manifatturiere di trasformazione e produzione.

6. Artigianale: concerne imprese che non lavorano in serie o che lavorano in serie, purché con lavorazione non del tutto automatizzata, o che svolgono la propria attività nei settori delle lavorazioni artistiche, tradizionali e dell'abbigliamento.

21

a. Pro - Funzioni produttive

Pro.1 - Laboratori, piccolo artigianato

Pro.2 - Artigianato di servizio alla famiglia

Pro.3 - Artigianato produttivo

Pro.4 - Vendita, riparazione e manutenzione autoveicoli

Pro.5 - Industria

Pro.6 - Depositi, magazzini e commercio all'ingrosso

Pro.7 - Logistica

7. Turistico -ricettive: concerne le destinazioni d'uso destinate ad alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli e motel con le relative attività complementari quali: ristorazione, tavola calda, bar e simili e pubblici esercizi in genere.

a. Tur - Funzioni turistico -ricettive

Tur.1 - Residenze turistiche

Tur.2 - Strutture ricettive alberghiere

Tur.3 - Campeggi

Tur.4 - Parchi a tema, parchi giochi

8. Agricola: concerne le destinazioni di superfici ed edifici connesse alle attività agricole, quali abitazioni agricole con relative pertinenze, impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia e l'agriturismo.

- a. Agr - Funzioni agricole  
Agr.1 - Abitazioni agricole e relative pertinenze  
Agr.2 – Pertinenze agricole  
Agr.3 – Impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia  
Agr.4 – Agriturismo
- Opere di urbanizzazione** -
1. Ai sensi, del Dpr 380/2001, art. 16, comma 7, sono opere di urbanizzazione primaria i seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
  2. Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 16, comma 8, sono opere di urbanizzazione secondaria i seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
  3. Le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1, e le opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente comma 2, sono espresse in termini di superfici, sulla base degli standard urbanistici.
- Potenzialità edificatoria** Pe
1. Si definisce potenzialità edificatoria (Pe) di un'area la quantità edilizia massima edificabile, trasformabile o conservabile consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico -edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti; essa può essere espressa in superficie o in volume, oppure in Uia o in altra corrispondente unità di misura definita dal Ruc e dagli strumenti urbanistici vigenti.
  2. La completa applicazione dei parametri urbanistico -edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.
  3. Ai fini del calcolo della Pe di un'area, non hanno effetti i frazionamenti che determinino una Pe maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso, o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

- Standard urbanistici** -
1. Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici, o di uso pubblico, necessari per la realizzazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria, e sono stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti per le diverse Zto, ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

#### Art. 12 - Parametri edilizi e urbanistici

1. Sono parametri edilizi e urbanistici i seguenti:

VOCE	SIGLA	DEFINIZIONE
<b>Superficie coperta</b>	<b>SC</b>	1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra , con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
		1. Per parcheggio pertinenziale si intende la superficie, coperta o scoperta, destinata ad autorimesse o posti auto per il ricovero delle autovetture e ai relativi spazi di manovra, e che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalla legge ad ogni unità immobiliare.
<b>Superfici per parcheggi pertinenziali</b>	<b>Spp</b>	2. Per le destinazioni residenziali, industriali, artigianali, commerciali terziarie e turistiche nonché per gli standard urbanistici e, per ogni destinazione d'uso che comporti la realizzazione di appositi volumi, deve essere prevista una superficie quantificabile in 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume edificato (Spp = 0,10), assicurando, in ogni caso, la dotazione di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare abitativa.
		1. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<b>Superficie permeabile</b>	<b>SP</b>	1. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
<b>Superficie utile</b>	<b>SU</b>	1. Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
<b>Superficie lorda</b>	<b>SL</b>	1. La superficie utile lorda o superficie lorda di pavimento (Slp) di un edificio o di una unità immobiliare è data dalla somma di tutte le superfici, comunque praticabili e utilizzabili, misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (pareti, murature, vani ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo), delle
<b>Superficie utile lorda</b>	<b>Slp</b>	

strutture e di tutte le altre componenti tecniche, con esclusione:

- a) delle pensiline a sbalzo, dei cornicioni e degli spioventi;
  - b) dei porticati a pian terreno di qualsiasi altezza;
  - c) dei balconi e delle terrazze scoperte;
  - d) dei balconi e delle terrazze coperte, qualora abbiano una profondità non superiore a 2,50 m misurata dal filo esterno dell'edificio;
  - e) delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenze non superiore a 3,00 m;
  - f) dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili);
  - g) dei piani interrati o seminterrati;
  - h) dei sottotetti
2. L'ingombro lordo dei collegamenti verticali, quali scale e vani ascensore non sono conteggiati nella Slp. Le Slp devono essere rispondenti ai requisiti richiesti dalle leggi e dalle norme in tema di igiene, sanità e sicurezza degli ambienti di abitazione e di lavoro, per il tempo libero, per le attività di servizio strettamente collegate, con esclusione in ogni caso di parcheggi e autorimesse.
1. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
2. La superficie accessoria ricomprende:
- i portici e le gallerie pedonali;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
  - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
  - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
  - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

**Superficie  
accessoria**

**SA**

24

<b>Superficie non residenziale</b>	<b>Snr</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. È data dalla somma di tutte le superfici di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.</li> <li>2. Costituiscono pertanto Snr:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;</li> <li>b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;</li> <li>c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;</li> <li>d) tavernette</li> <li>e) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato e al piano sottotetto;</li> <li>f) le autorimesse pertinenziali ad uso privato;</li> <li>g) gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;</li> <li>h) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché le verande quando hanno la funzione di serra bioclimatica per lo sfruttamento dell'energia solare;</li> <li>i) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq;</li> <li>j) serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.</li> <li>k) La Snr si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono Su.</li> </ol> </li> </ol>
<b>Distanza</b>	<b>D</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</li> <li>2. Le misure delle minime distanze, come definite per le singole Zto nelle Nta, da considerare sono:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dc = distanza dai confini;</li> <li>- Df = distanza dagli edifici;</li> <li>- Ds = minima distanza dalle strade.</li> </ul> </li> </ol>
<b>Altezza dell'edificio</b>	<b>H</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'altezza dell'edificio è la massima tra le altezze dei vari fronti di cui si compone l'edificio.</li> </ol>
<b>Altezza lorda o Altezza di interpiano</b>	<b>hi</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</li> <li>2. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</li> </ol>
<b>Altezza utile</b>	<b>hu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti.</li> <li>2. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</li> </ol>

<b>Volume dell'edificio</b>	<b>Vt</b>	1. È il volume della costruzione costituito dalla somma della SIp di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
<b>Volume utile</b>	<b>Vu</b>	1. È il volume interno di una stanza, al netto di murature perimetrali e solai di calpestio o copertura, calcolato come prodotto tra superficie utile (SU) e altezza utile (hu).
<b>Superficie fondiaria</b>	<b>SF</b>	1. Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>Superficie territoriale</b>	<b>ST</b>	1. Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### Art. 13 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici

1. Sono rapporti e indici edilizi e urbanistici i seguenti:

VOCE	SIGLA	DEFINIZIONE
<b>Indice di copertura fondiario</b>	<b>ICF</b>	1. Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria; risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $ICF = SC/SF$ .
<b>Rapporto di utilizzabilità fondiaria</b>	<b>Ruf</b>	1. È il rapporto tra la massima superficie utile lorda (Slp) realizzabile e la superficie fondiaria (SF) del lotto edificabile e risulta espresso dalla seguente formula: $Ruf = Slp/SF$ .
<b>Indice di edificabilità fondiaria</b>	<b>IF</b>	1. Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $IF = Vt/SF$ .
<b>Indice di permeabilità</b>	<b>IPT/IPF</b>	1. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria); risulta pertanto espresso dalle seguenti formule: $IPT = SP/ST$ o $IPF = SP/SF$ .
<b>Indice di piantumazione arborea</b>	<b>Ialb</b>	1. È il numero minimo di alberi di essenze pregiate da mettere a dimora per ogni unità di superficie territoriale o fondiaria, ovvero in rapporto alla Slp realizzabile.
<b>Indice di copertura territoriale</b>	<b>ICT</b>	1. Rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale; risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $ICT = SC/ST$ .
<b>Rapporto di utilizzabilità territoriale</b>	<b>Rut</b>	1. È il rapporto tra la massima superficie utile lorda (Slp) realizzabile, e la superficie territoriale (ST) della Zto cui il rapporto è applicato e risulta espresso dalla seguente formula: $Rut = Slp/ST$ .
<b>Indice di edificabilità territoriale</b>	<b>IT</b>	1. Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato

esistente; risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $IT = Vt/ST$ .

PARTE I I - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

## TITOLO I - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### CAPITOLO I - DEFINIZIONI E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

#### **Art. 14- Trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del funzionario competente, dei necessari atti autorizzativi o all'espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente.
2. Fatto salvo quanto definito al precedente comma 1, le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
3. Per quanto non espressamente normato, il Comune, in sede di rilascio dei *Permessi di costruire* (PdiC) o in applicazione delle procedure previste dalla legislazione vigente, avvalendosi degli organi consultivi preposti, interpreta ed applica le presenti Nta del Puc e le disposizioni contenute nel Ruc.
4. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.

29

#### **Art. 15- Attuazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche**

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche si attuano, secondo quanto precisato dal Ruc e dalle presenti Nta del Puc, mediante *Intervento edilizio diretto* (Ied) o attraverso il

*Permesso di costruire convenzionato* (PdiCc) ai sensi dell'Art. 28bis del Dpr 380/2001, ovvero mediante *Intervento urbanistico preventivo* (Iup), consistente in un Pua.

2. L'Iup, di norma, è subordinato alla formazione degli Api di cui all'Art. 25 della Lr n. 16/2004.
3. L'intervento edilizio diretto (Ied) riguarda tutte le opere, pubbliche o private, che comportino nuove costruzioni o trasformazioni di edifici, del suolo e del sottosuolo.
4. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo (Iup) e in quelle regolate da Pua approvati, il Puc si attua per Ied, subordinato all'espletamento delle procedure previste dalle leggi vigenti, in relazione alla tipologia di trasformazione edilizia di cui al titolo V, della presente parte III.
5. L'Ied si attua altresì mediante il PdiCc ai sensi dell'art. 28bis del Dpr 380/2001.
6. I Pua, ai sensi della Lr n. 16/2004, art. 26, sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli Api, qualora vigenti.
7. I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti: 30
  - a) i piani particolareggiati di esecuzione (Ppe) e i piani di lottizzazione convenzionata (Plc) di cui alla legge 1150/1942, artt. 13 e 28;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare (Peep) di cui alla legge 167/1962;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (Pip) di cui alla legge 865/1971, art. 27;
  - d) i programmi integrati di intervento (Pii) di cui alla legge 179/1992, art. 17, alla Lr n. 3/1996 e alla Lr n. 26/2002;
  - e) i piani di recupero (PdiR) di cui alla legge 457/1978;
  - f) i programmi di recupero urbano (Pru) di cui al DLgs 398/1993 art. 11, convertito in legge 493/1993.
8. L'approvazione del Pua non può comportare variante al Puc. In particolare, non costituiscono varianti al Puc i casi espressamente elencati nella Lr n. 16/2004, art. 26, comma 3.
9. Fino all'approvazione dei Pua, nelle zone in cui il Puc prevede l'attuazione mediante Iup, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ai sensi degli articoli da Art. 19 a Art. 23 e di ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione e

ricostruzione.

10. I contenuti dei Pua, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione e approvazione e i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dal Puc e dal Pua stesso, nei casi di legge.
11. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un PdiCc.
12. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
13. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
  - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'Art. 1, comma 2, lett. e), del DLgs 50/2016;
  - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
  - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
14. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
15. Il termine di validità del PdiCc può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
16. Il procedimento di formazione del PdiCc è quello previsto dal Capo II del Titolo II del Dpr 380/2001. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

31

#### **Art. 16- Perequazione urbanistica**

1. Con il termine perequazione urbanistica si fa riferimento all'insieme delle tecniche (cessioni compensative, trasferimento di diritti o crediti edilizi, ecc.) necessarie per conferire equità, efficacia ed efficienza alle trasformazioni urbanistiche che le utilizzano, così come introdotto dalla Lr n. 16/2004, Art. 32, e dai regolamenti attuativi.
2. Per perequazione urbanistica si intende, generalmente, quel principio la cui applicazione

tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari:

- a) la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani;
- b) la formazione, senza espropri e conseguenti costi per gli enti locali, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

3. Le finalità generali di questo metodo sono:

- a) rendere sempre meno indispensabile l'istituto dell'esproprio, con scelte pubbliche dirette verso un consenso della collettività, evitando sempre più il ricorso ad atti autoritativi;
- b) garantire il fabbisogno di opere di urbanizzazione e provvedere, allo stesso tempo, alla formazione di un patrimonio immobiliare pubblico;
- c) superamento della rigidità funzionale delle zone, evitando la nascita di quartieri dormitorio e di periferie prive di una identità propria, nel rispetto del principio di vivibilità;
- d) superamento del problema atavico della decadenza dei vincoli urbanistici.

32

4. Il principio della perequazione urbanistica si traduce operativamente nel Puc mediante:

- la perequazione di prossimità, che si applica nelle Zto B del Piano operativo, di cui all'Art. 50 delle Nta.
- la perequazione di comparto, che si applica nella Zto C del Piano operativo, di cui l'Art. 51 delle Nta;

5. Con il termine *perequazione di prossimità* si fa riferimento alla modalità che riconosce una premialità volumetrica ad un preesistente edificio a condizione che al lotto di pertinenza dell'edificio stesso venga annessa una superficie ad esso esterna e contigua, su cui realizzare le trasformazioni consentite dalle presenti norme, ivi compresa la realizzazione dei necessari standard urbanistici.

6. Con il termine *perequazione di comparto* si fa riferimento alla modalità con cui sono trasformate superfici territoriali sottoposte all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, su iniziativa pubblica o privata, da attuarsi mediante Pua o PdiCc.

## **CAPITOLO II - PRINCIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO**

### **Art. 17- Principi**

1. Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a titoli abilitativi rilasciati dall'autorità comunale o nei casi comunque previsti dalla legge.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono disciplinati dalle norme nazionali e regionali, nonché dal Ruc che, nel recepirle, ne regola l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale operandone, ove necessario, una ulteriore specificazione.

### **Art. 18 - Categorie di intervento**

1. Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere le seguenti categorie di intervento edilizio o urbanistico: 33
  - a) interventi edilizi di manutenzione ordinaria
  - b) interventi edilizi di manutenzione straordinaria
  - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia
  - e) interventi edilizi di nuova costruzione
  - f) interventi di ristrutturazione urbanistica
2. Per le definizioni si rimanda a quanto specificato dall'art.3 del Dpr 380/2001.

### **Art. 19 - Manutenzione ordinaria**

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) del Dpr 380/2001, sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. In particolare, sono interventi di manutenzione ordinaria:
  - a) le opere di riparazione delle finiture esterne;

- b) la riparazione di superficie scoperta e modifica del tipo di pavimentazione esistente;
  - c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
  - d) i movimenti di terra ad uso agricolo che non modifichino sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo).
3. Rientrano, inoltre, nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
- a) riparazione o parziale sostituzione del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
  - b) riparazione di pluviali e grondaie nonché la loro parziale sostituzione con l'utilizzo di materiali e criteri costruttivi simili a quelli esistenti (sagome, orditura, ecc);
  - c) ripristino delle facciate, rifacimento parziale degli intonaci e riattintatura non totale delle stesse;
  - d) riparazione dei terrazzi, dei balconi e loro accessori; riparazione e rifacimento dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione dei cortili, cavedi, ecc.;
  - e) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, anche dei portoni e dei cancelli;
  - f) applicazione di tende;
  - g) sostituzione di serrande;
  - h) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con elementi in ferro e getti di calcestruzzo;
  - i) riparazione e rifacimento dell'intonaco e delle tinteggiature interne;
  - j) riparazione, sostituzione e posa in opera dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
  - k) apertura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
  - l) costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, tamponamenti interni che lascino invariati i serramenti esterni;
  - m) posa in opera di cancelletti di sicurezza interni;
  - n) installazione e spostamento di pareti mobili;
  - o) riparazione e sostituzione di impianti, canne fumarie e dei relativi comignoli anche con l'installazione di caminetti;
  - p) riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria, interna ed

- esterna sino al limite di proprietà;
- q) installazione, anche all'esterno dei fabbricati, di citofoni, videocitofoni, antenne, caldaie, condizionatori e simili;
  - r) manutenzione di verde privato, collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati, grillage e simili.
4. È equiparata alle opere di manutenzione ordinaria l'approntamento e costruzione di coperture temporanee, di cui all'art. 10 della Lr n. 8/1995 e smi, al fine di sopperire ad esigenze stagionali di protezione delle colture agricole, purché non stabilmente infisse al suolo e realizzate con strutture lignee e teli in materiali naturali o sintetici, facilmente rimovibili.

#### **Art. 20 - Manutenzione straordinaria**

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del Dpr 380/2001, sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. 35
2. In particolare, sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
- a) il rifacimento di intonaci, rivestimenti e tinteggiature esterne;
  - b) il rifacimento della struttura del tetto senza modifiche di sagome e quote;
  - c) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi simili a quelli esistenti;
  - d) la rimozione e sostituzione di elementi strutturali nonché le opere di rinforzo

delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a porzioni dell'esistente, compresa la demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica della quota di calpestio e della quota di intradosso limitatamente alle strutture ad archi e volte le quali devono essere consolidate senza alterarne la tipologia costruttiva;

- e) demolizione e ricostruzione nonché consolidamento dei muri portanti delle fondazioni, anche con modifiche dei materiali;
- f) la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- g) le modifiche dell'assetto distributivo interno purché esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esteriore dell'edificio, non modifichino la posizione, le dimensioni e la pendenza delle rampe di scala;
- h) le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non ne modifichino la destinazione d'uso;
- i) la realizzazione di scale di sicurezza, nonché di scale interne alle singole unità immobiliari senza aumento di superfici utili;
- j) i lavori di controsoffittature dei locali;
- k) la realizzazione di zone verdi, aiuole e giardini nelle pertinenze e a servizio di abitazioni esistenti;
- l) la modificazione della pavimentazione di piazzali privati con materiali drenanti;
- m) la realizzazione di intercapedini, di bocche lupaie, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- n) la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
- o) la realizzazione dell'isolamento termico, acustico e dell'adeguamento impiantistico sia esterno che interno agli edifici e delle opere di eliminazione delle barriere architettoniche, consistenti anche in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- p) realizzazione di volumi tecnici a seguito di installazioni di impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni di legge.
3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al precedente comma 2, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:
- a) cabine per trasformatori elettrici e impianti di pompaggio;
  - b) sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
  - c) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
  - d) sistemi di pesatura;
  - e) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
  - f) passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
  - g) vasche di trattamento e di decantazione;
  - h) attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
  - i) impianti di depurazione delle acque.
4. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di impianti e attrezzature in genere necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.
5. Sono, inoltre, equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:
- a) la costruzione di tettoie in legno, aperte su almeno tre lati, quali pertinenze dell'edificio principale, e utilizzate come ricovero di autoveicoli o di cose, di altezza non superiore a 2,50 m;
  - b) la realizzazione di recinzioni, cancellate, muri di cinta o sostegno che non superino l'altezza di 2,30 m;
  - c) l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici;

- d) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico transito;
- e) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- f) la realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari, a condizione che l'altezza interna della porzione sottostante risulti non inferiore a 2,40 m e l'altezza minima della porzione soprastante non inferiore a 1,80 m, e che non siano destinati ad uso abitativo;
- g) la realizzazione di aree destinate ad attività sportive, quali pertinenze dell'edificio principale, senza creazione di volumetria e alterazione della giacitura originale del suolo;
- h) la costruzione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o al piano terra dello stesso senza alterazione dei prospetti.

38

#### **Art. 21 - Restauro e risanamento conservativo - generalità**

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c), del Dpr 380/2001, sono interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
3. I successivi due articoli specificano in dettaglio, separatamente, gli interventi di:
  - a) restauro;
  - b) risanamento conservativo.

## Art. 22 - Restauro

1. Ai sensi dell'art. 29, comma 4, del DLgs 42/2004, per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali.
2. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
3. Gli interventi di restauro sono qualificati come operazioni storico -critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione e al recupero di un'unità edilizia -architettonica, considerata come organismo in senso globale e, insieme, come documento testimoniale.
4. Tali interventi riguardano l'unità edilizia -architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze e aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).
5. Gli interventi possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica e artistica.
6. Possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico, quando necessario.
7. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, devono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.
8. Gli interventi di restauro sono sottoposti a:
  - a) asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi di manutenzione straordinaria, e riguardano immobili non sottoposti a vincoli di tutela storico -artistica o paesaggistica - ambientale; in tal caso, la realizzazione dell'intervento è subordinata al

preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

- b) PdiC gratuito, nei casi di restauri a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi di manutenzione straordinaria.

### **Art. 23 - Risanamento conservativo**

1. Sono interventi di risanamento conservativo quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili come di restauro, comprendono anche opere di:

- a) sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali e inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- b) inserimento di locali e impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza e ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- c) modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico e ambientale;
- d) modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
- e) sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

40

2. Gli interventi di risanamento conservativo sono sottoposti a:

- a) asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi di manutenzione straordinaria, e riguardano immobili non sottoposti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica - ambientale; in tal caso, la realizzazione dell'intervento è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
- b) PdiC gratuito, nei casi di risanamenti conservativi a carattere più complesso, che

risultino del tutto differenti dagli interventi di manutenzione straordinaria.

3. Gli interventi di risanamento conservativo devono, comunque, garantire la conservazione degli elementi esterni (facciate, partiture, androni, cortili, ecc.) e delle caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali degli edifici.
4. Sono consentite eventuali modifiche delle aperture sempre che le stesse non siano in contrasto con la morfologia e la struttura dell'edificio.

#### **Art. 24 - Ristrutturazione edilizia**

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), del Dpr 380/2001, sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
3. In quanto categoria d'intervento più estensiva della manutenzione straordinaria, può includere tutte le opere a questa relative indicate nell'art. 213 delle presenti N.t.a..
4. Fatto salvo quanto specificatamente previsto dal Puc, ai sensi dell'art. 3 del Dpr n. 380/2001, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
5. Gli interventi possono comportare, altresì, la modifica, in aumento o diminuzione, delle unità immobiliari e delle SIp, o il mutamento delle destinazioni d'uso.
6. Qualora la localizzazione nell'ambito dell'area di sedime venga modificata non devono essere limitati i diritti di terzi e rispettate le distanze.
7. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati.
8. Gli interventi possono contemplare anche la realizzazione di verande limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei seguenti casi:
  - a) se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari, e comunque non

- visibili da strade e spazi pubblici;
- b) se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
  - c) in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.
9. I progetti relativi agli interventi di cui al precedente comma 8, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento.
10. Le opere di cui al precedente comma 8, potendo incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici prospicienti o circostanti, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di PdiC.

#### **Art. 25 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 3, comma 1, lettera f), sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio, definito mediante apposito perimetro, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. 42
2. Ai sensi del presente Ruc, ricadono tra gli interventi di ristrutturazione urbanistica anche gli interventi di riconversione degli edifici industriali esistenti.
3. Tali interventi presuppongono la definizione di un lup ovvero di un PdiCc ai sensi dell'art. 28bis del Dpr 380/2001, di iniziativa pubblica o privata, da redigere a seguito di puntuale e accurata analisi dello stato di fatto che dimostri il bilanciamento fra carico urbanistico e relativi standard urbanistici previsti dal progetto, per cui il carico urbanistico esistente all'interno del perimetro oggetto di intervento deve costituire una invariante del piano.

#### **Art. 26 - Demolizione**

1. L'intervento di demolizione prevede la eliminazione parziale o totale di opere o fabbricati esistenti, senza la ricostruzione di altre opere o fabbricati, seguita dalla

adeguata sistemazione dell'area libera risultante.

2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono rivolti al risanamento funzionale e formale degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi pubblici.
3. Gli interventi ammissibili sugli immobili, nelle more della demolizione, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli articoli Art. 19 e Art. 20.
4. Gli interventi di demolizione sono sottoposti a Scia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### **Art. 27 - Demolizione e ricostruzione**

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme del Puc per la specifica Zto, in attuazione di un unico PdiC.
2. Il nuovo edificio di cui al precedente comma 1 è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione. 43
3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione si danno due casi:
  - a) demolizione e ricostruzione, con lo stesso ingombro volumetrico;
  - b) demolizione e ricostruzione, al massimo, della Slp ammessa dagli indicatori di progetto previsti dal Puc per la specifica Zto.
4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui al precedente comma 3, lettera a), sono sottoposti a Scia, ai sensi del Dpr 380/2001 e smi.
5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui al precedente comma 3, lettera b), sono sottoposti a:
  - a) PdiC oneroso, nella generalità dei casi;
  - b) PdiC gratuito, nei casi previsti dalla legge quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità dei relativi interventi urbanistici ed edilizi.

#### **Art. 28 - Ampliamento di edificio esistente**

1. Sono interventi di ampliamento di edificio esistente quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non

comportano necessariamente un intervento di recupero di questo; detto ampliamento avviene in conformità alle norme del Puc per la specifica Zto.

2. Per gli interventi di ampliamento di edificio esistente si danno due casi:
  - a) ampliamento della SIp fino al raggiungimento del massimo consentito dagli indicatori urbanistico edilizi previsti per la specifica Zto.
  - b) ampliamento della Su, al massimo, nella misura indicata dal Ruc e dalle Nta.
3. Gli interventi di ampliamento di edificio esistente sono sottoposti a:
  - a) PdiC oneroso, nella generalità dei casi;
  - b) PdiC gratuito, nei casi previsti dalla legge.

#### **Art. 29 - Nuova costruzione**

1. Le nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e), del Dpr 380/2001, sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, dello stesso Dpr 380/2001. 44
2. Sono comunque da considerarsi nuove costruzioni:
  - a) la costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati;
  - b) l'ampliamento inteso come il complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente, creando superfici, spazi o volumi supplementari, mediante addizione orizzontale e/o verticale all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera g);
  - c) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio -ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, da effettuarsi ai sensi della normativa vigente in materia;
  - f) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano

diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

g) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

h) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo in edificato.

3. La realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo agibile e, inoltre, le recinzioni, le cancellate, i muri di cinta o di sostegno di altezza superiore a 2,50 m.

## TITOLO II - PRESENTAZIONE E RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

### CAPITOLO I - TITOLARITÀ DELLA RICHIESTA E PROGETTISTI

#### Art. 30- Titolarietà della richiesta e progettisti

1. Hanno titolo a richiedere e ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario, nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, per i soli interventi di manutenzione straordinaria. 46
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali, coattive o volontarie, per i soli interventi di manutenzione straordinaria e per gli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione straordinaria, che abbiano carattere d'urgenza, ai sensi dell'Art. 1577 del cc;
- g) l'affittuario agrario di cui alla L n. 11/1971 e smi, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri edifici rurali;
- h) il concessionario di terre incolte di cui al DL n. 279/1944 e smi, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri edifici rurali;
- i) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coatta per provvedimenti amministrativi o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato dal giudice;
- j) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un

accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;

k) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;

2. Nei casi a), b), c), d) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (RRii), con contratto redatto e trascritto a norma del cc, Artt. 1350 e 2643, oppure atto notarile.
3. Nei casi e), f), g), h) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dalla copia autenticata del contratto redatto a norma del cc, Art. 1571, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura.
4. Nel caso d) del precedente comma 1, allorquando le attività edilizie oggetto di richiesta determinino un mutamento della destinazione economica dell'immobile, è necessario produrre atto di assenso del proprietario dell'immobile.
5. Nei casi e), f), g), h) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dalla copia autenticata del contratto redatto a norma del cc, Art. 1571, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura.
6. In luogo del titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.
7. In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'amministratore, munito del verbale dell'assemblea condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.
8. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di PdiC, può essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.
9. Salvo quanto diversamente definito dalle Nta del Puc, è imprenditore agricolo professionale, ai sensi del DLgs n. 99/2004, Art. 1, e smi, colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali, ai sensi dell'Art. 5 del regolamento Ce n. 1257/1999 del 17.05.1999, dedichi alle attività agricole di cui all'Art. 2135 del cc, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro

complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.

**Art. 31- Progettisti**

1. Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ai fini dei provvedimenti autorizzativi, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti agli albi professionali e per i quali non sia stato inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

## CAPITOLO II - INTERVENTI NON SUBORDINATI E SUBORDINATI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

### Art. 32- Interventi non subordinati a provvedimenti autorizzativi

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del Dpr 380/2001;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;

e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori

- della zona A) di cui al Dim 1444/1968;  
e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
2. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

### **Art. 33- Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori**

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del Dpr 380/2001, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs 42/2004.
2. Per le definizioni di dettaglio e le procedure da seguire si rimanda a quanto riportato nel Dpr 380/2001 e smi.

50

### **Art. 34- Interventi subordinati a provvedimenti autorizzativi**

1. Gli aventi titolo che intendono richiedere e ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, devono munirsi di apposito provvedimento amministrativo, nelle forme e nei modi di cui al D.p.r. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
2. I provvedimenti amministrativi abilitativi all'esecuzione degli interventi sono:
  - a. *Permesso di Costruire (PdIC)*;
  - b. *Segnalazione certificata di inizio attività (Scia)*;
  - c. *Super Scia*;

- d. PdiC convenzionato.
3. Per le definizioni di dettaglio e le procedure da seguire si rimanda a quanto riportato nel Dpr 380/2001 e smi.

#### **Art. 35- Altre procedure di adempimenti edilizi**

1. In riferimento alle altre procedure di adempimenti edilizi - quali il rilascio del certificato d'uso, la richiesta di parere preventivo, la determinazione e i casi particolari relativi al contributo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, le opere soggette ad autorizzazione amministrativa, le opere urgenti ed il ripristino dello stato dei luoghi - si rimanda a quanto stabilito nel Ruc.

#### **Art. 36- Modulistica unificata per gli interventi edilizi**

1. Con Decreto Dirigenziale n. 119 del 16/10/2017 della DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile della Regione Campania sono stati approvati i modelli unificati da presentare agli uffici comunali competenti relativi agli interventi non subordinati e subordinati al rilascio di titolo abilitativo. 51

#### **Art. 37- Disciplina delle dotazioni private - Parcheggi**

1. La dotazione di parcheggi è richiesta per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione;
  - sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
  - cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi;
  - ristrutturazione edilizia.
2. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/1989.
3. Ferma restando la quantità minima di cui al precedente comma 2, per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per unità immobiliare.

4. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.
5. Ove sia dimostrata l'obiettivo difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, i posteggi mancanti possono essere ricavati in aree debitamente servite per tale uso, anche esterne al lotto o all'edificio o all'esercizio e non contigue purché esse:
  - non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'Art. 9 comma 4 della legge 122/1989;
  - siano poste ad una distanza non superiore a 500 m di percorso pedonale, vengano vincolate a tale funzione con apposito atto di asservimento fino a quando perduri la destinazione che ne ha determinato la dotazione minima.
6. Le dotazioni private di aree per parcheggio non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi (standard urbanistici) di cui al Dim 1444/1968.

52

#### **Art. 38- Disciplina delle dotazioni private - Mitigazioni**

1. Nelle aree di trasformazione urbanistica devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio.  
Gli spazi di mitigazione paesaggistica possono essere ricavati sulla superficie drenante.
2. La dotazione di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica è richiesta per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione;
  - sostituzione edilizia intesa come nuova costruzione previa demolizione con mantenimento della volumetria demolita.
3. Le dotazioni di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi.

### **Art. 39- Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincolo**

1. Con Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137, vengono sottoposti a vincolo di tutela gli immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai quali si applicano le disposizioni di cui alla Parte II del DLgs 42/2004 e smi.
2. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree di cui all'art.134 del DLgs 42/2004 e smi:
  - a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 della DLgs 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del DLgs 42/2004;
  - b) le aree indicate all'articolo 142 del DLgs 42/2004;
  - c) gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156 del DLgs 42/2004.
3. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del DLgs. 42/2004 l'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" secondo l'art. 146 DLgs. 42/2004 e smi. 53

### **Art. 40- Discipline settoriali relative all'edilizia**

1. In riferimento alle discipline settoriali relative all'edilizia si rimanda a quanto stabilito dal DLgs 81/2008 e smi.

### **Art. 41- Disciplina della esecuzione dei lavori**

1. In riferimento alla discipline della esecuzione dei lavori si rimanda a quanto stabilito dal DLgs 81/2008 e smi.

### **Art. 42- Vigilanza e sistema di controllo**

1. In riferimento alla vigilanza e al relativo sistema di controllo si rimanda a quanto stabilito dal DLgs 81/2008 e smi.

## **TITOLO III - STRUTTURA E DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **CAPITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE**

#### **Art. 43- Disposizioni strutturali e programmatiche**

1. Il Puc, ai sensi dell'Art. 3 della Lr 16/2004, articola il proprio contenuto in disposizioni strutturali e programmatiche.

#### **Art. 44- Disposizioni strutturali**

1. Le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, individuano:
  - in coerenza con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni del Ptc, le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo;
  - le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici;
  - le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;
  - l'eventuale motivata specificazione, alla scala più dettagliata, delle reti ecologiche, della loro integrazione delle buffer zones, delle aree agricole di pregio paesaggistico e produttivo, delle unità di paesaggio definite nella componente strutturale del Ptc;
  - i centri storici e gli elementi isolati del patrimonio storico da tutelare e valorizzare;
  - la classificazione del territorio secondo unità territoriali organiche elementari e la

perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana, con l'indicazione delle funzioni caratterizzanti (residenziali, produttive, commerciali, direzionali/terziarie e miste); tale perimetrazione sarà fatta nel rispetto della limitazione del consumo di suolo agricolo, di rafforzamento della compattezza degli abitati, di limitazione alle forme di insediamento perturbano diffuso.

2. Le disposizioni strutturali sono rappresentate graficamente nella tavola denominata "Tav. F2 -Proiezioni Strutturali".

#### **Art. 45- Disposizioni programmatiche**

1. Le disposizioni programmatiche definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.
2. Le disposizioni programmatiche sono rappresentate graficamente nella tavole denominate "Tav. F.5 – Piano operativo" del Piano programmatico/operativo, così come definito dall'Art. 9 del Regolamento 5/2011, che, di seguito sarà indicato come "Piano operativo".

## CAPITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

### Art. 46- Zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle *Zone territoriali* (Zt) previste dal Put e nelle *Zone territoriali omogenee* (Zto) individuate nelle presenti norme e nelle tavole denominate "Tav. F.5 - Piano operativo" del Puc, ciascuna articolata in sottozone e sottoposte a distinta disciplina.
2. Le Zto, e le relative sottozone, individuate nelle presenti norme e nelle tavole del Puc, sono le seguenti:
  - Zona A – insediamento antico e storico;
  - Zona B – urbanizzazione recente;
  - Zona C – trasformazione integrate a carattere polifunzionale:
    - ATi – Aree di trasformazione integrata
    - Ats – Aree di trasformazione per servizi
  - Zona D – aree consolidate a prevalenza produttiva:
    - D1 – Zone artigianali e commerciali
    - D2 – Zone per la logistica
    - D3 – Polo per le energie rinnovabili
  - Zona E – aree agricole;
  - Zona F – attrezzature di interesse generale sovracomunale:
    - F1 – Attrezzature di interesse generale di progetto
    - F2 - Parco Archeologico
    - F3 – Parco del Castello
    - F4 – Parco Fluviale
    - F5 – Parco Pedecollinare
    - F6 – Parco Pineta
    - F7 – Rinaturalizzazione
    - F8 – Aree di compensazione ecologica
  - Zona H – impianti tecnologici
  - Dotazioni territoriali:
    - Istruzione di base e dell'obbligo

- Scuola materna, elementare e media esistente (sm, se, sme)
  - Aree di ampliamento scuola esistente (S)
  - Verde per il gioco e lo sport
    - verde di arredo urbano esistente e di progetto (vv; VV)
    - verde attrezzato per il gioco e lo sport esistente e di progetto (vg; VG)
  - Parcheggi
    - Area di sosta esistente e di progetto (p; P)
  - Attrezzature di interesse comune esistenti (i)
    - municipio (ic1)
    - centro servizi (ic2)
    - centro pastorale (ic3)
  - Attrezzature di interesse comune di progetto (I)
    - espansione cimiteriale (I.1)
3. Le sopraelencate Zto e le relative sottozone sono disciplinate dall'Art. 47 all' Art. 79 delle presenti Nta, le cui previsioni si applicano, per quanto compatibili con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto in oggetto. 57

### **CAPITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PUC**

#### **Art. 47- Zto A Insegiamento antico e storico**

1. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottozone, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendono edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.
2. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottozone, sono classificate di categoria A secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali (fino a 100 mq di superficie di vendita, così come definita dalla normativa vigente in materia), turistico-ricettive – compatibili con la vocazione residenziale della Zto ossia B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso – artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è consentito il frazionamento delle unità immoniliari esistenti e il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Per gli edifici ricadenti nella Zto A sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo, così come definite agli Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23.
7. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
8. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.
9. Nell'ambito di tale zona, gli interventi, sia pubblici sia privati, che comportino tagli e movimenti di terra, nonché gli interventi riguardanti il restauro e il risanamento conservativo di immobili di interesse storico architettonico, dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, cui andranno preventivamente

trasmessi i relativi progetti per il parere di competenza.

10. Gli edifici che sono stati oggetto di crolli delle strutture in elevazione o che sono in precarie condizioni statiche potranno essere ricostruiti, anche previa demolizione parziale o totale, nel rispetto della volumetria, della sagoma e, qualora di interesse storico, dell'aspetto originario del fabbricato, così come certificato da documentazioni ufficiali (titoli abilitativi, atti catastali, documentazioni fotografiche) o come appositamente documentato dall'Utc.
11. Per gli edifici che sono già stati oggetto di PdiC per interventi di ristrutturazione edilizia che ne abbiano fatto perdere i caratteri architettonici originari, così come appositamente documentato dall'Utc, sono consentiti, altresì, interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita all'Art. 24.
12. Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde, anche ad uso agricolo, fermo restando che le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
13. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie e di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
14. Tutte le aree di proprietà comunale interne alla Zto A, come quelle acquisite al patrimonio comunale a seguito di cessione da parte di privati in occasione di interventi di ricostruzione fuori sito, possono essere riqualificate come aree attrezzate polifunzionali di uso pubblico, quali verde di arredo urbano e parcheggi.
15. L'uso pubblico resta vincolante per tali aree anche quando le stesse, a seguito di procedure di alienazione, diventano di proprietà privata. In tal caso apposita convenzione tra il soggetto privato e l'Ac regolerà le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura.
16. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti all'Art. 15.

**Art. 48 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'intervento edilizio in Zto A**

1. Nell'ambito delle trasformazioni consentite nella Zto A, così come specificate nell'articolo precedente, la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.
2. I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.
3. Sono pertanto da bandire nell'area quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impiego culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi:
  - a) intonaci plastici;
  - b) pitture sintetiche o comunque chimiche;
  - c) rivestimenti in piastrelle o in cotto;
  - d) infissi in metallo, alluminio o in plastica.
4. Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:
  - a) intonaci a malta di cemento o plastici;
  - b) rivestimenti di qualsiasi materiale;
  - c) mattoni sabbiati o comunque del tipo di detta faccia a vista;
  - d) infissi in alluminio o in plastica, ad eccezione di quelli con effetto legno;
  - e) chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
  - f) avvolgibili in metallo a maglia romboidali sono consentite solo per i negozi esistenti;
  - g) bancali stipiti o zoccolature in lastre di marmo;
  - h) manti di copertura in tegole marsigliesi.
5. È consentito solo l'uso della pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti;
6. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di archi e volte in muratura.

7. Ove sia obbligatorio il restauro, tali tecnologie, e altre eventuali, possono essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

#### **Art. 49 - Emergenze ambientali, architettoniche ed urbanistiche**

1. Gli edifici di pregio e quelli architettonicamente rilevanti ovvero aventi interesse storico, artistico e documentario sono individuati nell'elaborato grafico "D6-Emergenze ambientali urbanistiche e architettoniche".
2. Per essi è prescritta la categoria di intervento del restauro o del risanamento conservativo, così come definita all Art. 22 e Art. 23 ed è consentita, salva diversa esplicita destinazione d'uso, il mutamento di destinazione finalizzata alla realizzazione di attività turistico-ricettive, ad esclusione della residenza, previa redazione di progetti architettonici unitariamente estesi all'intero lotto edificato.
3. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
4. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.

61

#### **Art. 50- Zto B Urbanizzazione recente**

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tale Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tale Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale

da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.

5. In tali Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui la legge 122/1989.
6. In tali Zto è consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti e il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
7. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti agli Art. 19, Art. 20 e Art. 24.
8. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
9. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
10. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Art. 12 e Art. 13:
  - H = 10,50 m
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 5,00 m
11. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:
  - l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale ecocompatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei

parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;

- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

12. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;

- collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegato allo strumento urbanistico comunale.

13. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

14. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato, mediante appositi e diretti accessi, ad una delle *Unità immobiliari abitative* (Uia) costituenti l'edificio e non deve costituire Uia distinta da essa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.

63

15. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata, anche ricorrendo le condizioni di cui al precedente comma 13.

16. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.

17. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.

18. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dim 1444/1968.

19. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.

20. Le previsioni di cui al presente articolo si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto B.

21. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti all' Art. 15.

**Art. 51 - Zto C Espansione urbana integrata a carattere polifunzionale**

1. Le Zto C individuano le parti del territorio destinate all'espansione urbana integrata, ossia a nuovi complessi insediativi riservati ad una pluralità di funzioni, compatibili con la destinazione residenziale e non classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 T.U.LL.SS..
2. Nelle Zto C è applicato il principio della perequazione urbanistica di comparto che si traduce operativamente attraverso l'istituto di Comparti urbanistici di attuazione perequativa (Cuap), così come definito e regolamentato all'Art. 16.
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative articolazioni in Cuap, sono classificate di categoria C secondo il Dm 1444/68.
4. Nelle Zto C sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziali, commerciali, artigianali, produttive e terziarie.
5. Tale Zto è suddivisa nelle seguenti sottozone, identificate in base a peculiari e prevalenti caratteri distintivi, così come individuate nelle tavole "Tav. F.5 - Piano operativo" e "Tav. F.6 – Schede dei comparti urbanistici di attuazione perequativa (Cuap)":
  - a. ATI – aree di trasformazione integrata;
  - b. ATS – aree di trasformazione per servizi.
6. Per la quota di Slp destinata ad attività residenziale ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si applicano le dotazioni minime di cui al comma 4 dell'Art. 79 delle presenti Nta relative a verde e parcheggi, così come individuata nell'elaborato "F.6 – Schede dei comparti urbanistici di attuazione perequativa (Cuap)".
7. Per la quota di Slp destinata ad attività commerciale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 mq di Slp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr n.7 21/04/2020, così come individuata nell'elaborato "F.6 – Schede dei comparti urbanistici di attuazione perequativa (Cuap)".
8. Per la quota di Slp destinata ad attività direzionale ed uffici, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 mq di Slp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, così come individuata nell'elaborato "F.6 – Schede dei comparti

urbanistici di attuazione perequativa (Cuap)".

9. È consentita la trasformazione da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a Edilizia residenziale sociale (Ers), in rapporto al fabbisogno locale, così come determinato con apposita delibera di Consiglio Comunale. In tale ambito è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale, con patto di futura vendita. Gli interventi di trasformazione devono perseguire gli obiettivi di sostenibilità ed attenersi ai criteri generali per l'ottenimento della qualità urbana di cui alle "Linee guida in materia di edilizia residenziale sociale (art. 10 della Legge 23 maggio 2014, n. 80)", approvate con deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 356 dell'8 agosto 2014 (B.U.R.C n.58 dell'11 agosto 2014). Gli standard urbanistici da realizzare a servizio dell'edilizia residenziale sociale sono limitate alle seguenti quantità minime:

- spazi di uso pubblico attrezzati 9 mq/abitante;
- parcheggi 2,5 mq/abitante.

10. Nel caso in cui gli aventi titolo ricorrano a forme di Ers convenzionata con il Comune, anche integrata con l'edilizia libera, sarà applicato un incremento al valore del Rut, fissato nella relativa scheda Cuap e applicato alla sola quota di Ers convenzionata, pari a 0,10 mq/mq, a parità di numero di Uia consentito in base agli indici e rapporti della Zto di riferimento.

11. L'incremento del valore del Rut, ai sensi del precedente comma 12, determina, in ogni caso, la previsione globale di standard urbanistici nella misura minima di 12 mq/abitante, da reperire comunque all'interno della Zto.

12. Nel caso di realizzazione di attività residenziale, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di:

- elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane;
- parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.

13. È consentita la realizzazione di edifici in aderenza, limitatamente ai corpi di fabbrica previsti all'interno della Zto di cui al presente articolo.

14. Per tutti i Cuap vi è l'obbligo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali inerenti alle

costruzioni nella misura minima di 1 mq/10 mc.

15. Per i lotti edificati, all'interno dei comparti, che dovessero risultare abusivamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'Art. 4.
16. Le previsioni, di cui al presente articolo, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto C.
17. Gli standard urbanistici da prevedere sono relativi a parcheggi e verde attrezzato e sono da cedere al Comune, in relazione alle destinazioni previste in progetto e nella misura indicata nelle Schede di Comparto, da realizzarsi prioritariamente nelle aree ATs e da reperirsi all'interno della medesima ATi, qualora le ATs non ne consentano il soddisfacimento.
18. In applicazione del comma 17, l'Ac predisporre una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via. 66
19. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Pua di iniziativa privata o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, PdiCc, così come definiti all'Art. 15.

#### **Art. 52 – Zto C aree di trasformazione integrata (ATI)**

1. Le ATI individuano le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi riservati ad una pluralità di funzioni, quali residenziali, commerciali, direzionali, artigianali.
2. Alle superfici interne di ciascuna ATI nonché alle ATS con esse in polarità si applica l'istituto della perequazione urbanistica di comparto.
3. Le superfici interessate dalla trasformazione sono indicate nell'elaborato "F.6- Schede dei comparti urbanistici di attuazione perequativa (Cuap) e sono soggette al rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti urbanistici ed edilizi, così come definiti all'Art. 12 e Art. 13.
  - Rut = 0,50 mq/mq
  - ICF = 0,40 mq/mq

- IP = 0,40 mq/mq
- Spp = 0,10 mq/mc
- H = 12,00 m
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Ds = 5,00 m
- IalB = 1 albero ogni 100 mq di superficie fondiaria

**Art. 53 - Zto C aree di trasformazione per servizi (ATS)**

1. Le aree ATS individuano le parti del territorio di trasformazione collocate in siti con un sufficiente livello di urbanizzazione vocate alla realizzazione di servizi nella misura di cui all'Art. 51, in polarità con le aree ATI, nei comparti così come individuati nelle Tavole "Tav. F.5 - Piano operativo" ed "Tav. F.6 - Schede dei comparti urbanistici di attuazione perequativa (Cuap)".
2. Alle aree ATS si applica, analogamente alle ATI di cui all'Art. 52, un Rut = 0,5.

67

**Art. 54- Zto D aree consolidate a prevalenza produttiva**

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo artigianale e commerciale, turistico-ricettive, logistiche esistenti:
2. Essa si articola in:
  - D1 – Zone artigianali e commerciali
  - D2 – Zone per la logistica
  - D3 – Polo per le energie rinnovabili

Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottoarticolazioni, sono classificate di categoria D secondo il Dim 1444/1968.

**Art. 55- Zto D1 zone artigianali e commerciali**

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo artigianale e commerciale esistenti.
2. Nelle Zto D1 è ammessa la destinazione d'uso artigianale e commerciale.
3. Le attività, di cui alle destinazioni d'uso ammesse, non devono comunque produrre alcun tipo di inquinamento ambientale, e rispettare la normativa nazionale e regionale di

settore vigente in materia sia per quanto attiene a tutto quanto riguarda gli scarichi liquidi e aeriformi, sia per quanto riguarda gli odori e i rumori di acque reflue civili, tecnologiche, emissioni in atmosfera e, per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il rispetto del Piano di zonizzazione acustica.

4. Le attività ricadenti nel perimetro del centro abitato, definito ai sensi del DLgs 285/1992, ove se ne rendesse necessario, dovranno attuare opere di mitigazione al fine di ridurre l'impatto ambientale e sulla salute pubblica.
5. In tale Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da eventuali destinazioni residenziali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 2.
6. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1, alla destinazione residenziale.
7. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, per le sole preesistenti destinazioni di cui al precedente comma 1, la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti agli Art. 19, Art. 20 e Art. 24. 68
8. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia.
9. Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
10. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti all'Art. 15.

#### **Art. 56 - Zto D2 zone per la logistica**

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo logistico esistenti.
2. Nelle Zto D2 è ammessa la destinazione d'uso relativa a depositi e logistica.

3. Le attività, di cui alle destinazioni d'uso ammesse, non devono comunque produrre alcun tipo di inquinamento ambientale, e rispettare la normativa nazionale e regionale di settore vigente in materia sia per quanto attiene a tutto quanto riguarda gli scarichi liquidi e aeriformi, sia per quanto riguarda gli odori e i rumori di acque reflue civili, tecnologiche, emissioni in atmosfera e, per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il rispetto del Piano di zonizzazione acustica.
4. Le attività ricadenti nel perimetro del centro abitato, definito ai sensi del DLgs 285/1992, ove se ne rendesse necessario, dovranno attuare opere di mitigazione al fine di ridurre l'impatto ambientale e sulla salute pubblica.
5. In tale Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da eventuali destinazioni residenziali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 2.
6. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1, alla destinazione residenziale.
7. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, per le sole preesistenti destinazioni di cui al precedente comma 1, la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti agli Art. 19, Art. 20 e Art. 24.
8. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia.
9. Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
10. È consentita la realizzazione di strutture funzionali allo svolgimento dell'attività logistica (uffici, servizi, mensa) purchè nel rispetto dei seguenti indici, così come definiti all'Art. 13.
  - ICF=0,1
  - H=4 m

- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Ds = 5,00 m

11. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti all'Art. 15.

#### **Art. 57 - Zto D3 Polo per le energie rinnovabili**

1. Tale Zto comprende aree produttive per le energie rinnovabili esistenti.
2. Sono consentiti l'esercizio dell'impianto di produzione di energia elettrica alimentato da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione dello stesso, fatti salvi i casi in cui la legge prevede espressamente l'applicazione della normativa vigente in materia di edilizia libera ovvero di specifiche procedure, previo rilascio di titoli abilitativi.

#### **Art. 58- Zto E Area agricola**

70

1. Le zone agricole E comprendono le parti extraurbane del territorio comunale, poste oltre il limite edificato e destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola, ovvero le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, e per le quali il presente Puc specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e integrative compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse.
2. Per esse nel rispetto della disciplina di cui al punto 1.8, Titolo II degli Indirizzi Programmatici allegati alla Legge Regionale 20/3/1982 n. 14, è prevista la suddivisione in zone omogenee in funzione delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive, esplicitate nello studio agronomico a corredo del Puc, con particolare riferimento a:
  - a) Caratteristiche dei suoli ed assetto fisiografico del territorio;
  - b) All'uso di fatto ed all'uso potenziale dei suoli finalizzato all'incremento delle sue potenzialità produttive;
  - c) Allo stato della frammentazione e polverizzazione fondiaria;
  - d) Alle caratteristiche socio-economiche del settore agro-alimentare e turistico del territorio e della popolazione che vi risiede o lo utilizza.

Alle zone omogenee, come sopra definite, si applicheranno gli indici e i parametri previsti dalla Legge Regionale 20/3/1982 n. 14.

3. Nei fabbricati esistenti in zona agricola sono fatte salve e continuano a svolgersi le funzioni legittime ed autorizzate in essere alla data di approvazione del presente piano. Per tali fabbricati si applica quanto riportato all'Art. 66.
4. La nuova edificazione in zona agricola sarà consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.
5. L'edificabilità rurale pertanto sarà determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato, ai sensi del disposto di cui al punto 1.8, Titolo II degli Indirizzi Programmatici allegati alla Legge Regionale 20/3/1982 n. 14.
6. La costruzione di annessi agricoli sarà consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale presentato da imprenditori agricoli professionali.

#### **Art. 59- Zto E Area agricola – recupero delle preesistenze**

71

1. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di funzioni abitative e alla conduzione del fondo devono essere prioritariamente attuati mediante il recupero delle preesistenze, anche di tipologia rustica.
2. Nei successivi articoli relativi alla Zto E, la manutenzione straordinaria deve intendersi senza la possibilità di incremento del carico urbanistico, in termini di nuova edilizia residenziale o ulteriori Uia.

#### **Art. 60- Zto E Area agricola – nuova edificazione**

1. L'edificabilità rurale comprende: edifici rurali necessari alla conduzione dell'azienda; annessi agricoli, così come definiti nell'Art. 10, e manufatti strumentali per utilizzi agrituristici e di attività complementari e connesse alle attività primarie.
2. La nuova edificazione è sempre subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali vie di accesso, allacciamenti idrici, fognari ed energetici, o di impianti sostitutivi o all'impegno formalmente garantito del richiedente di realizzarli entro la conclusione dei lavori di trasformazione edilizia del fondo.

3. La nuova edificazione a scopo abitativo, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali, dovrà essere fisicamente collocata in posizioni che garantiscano la massima tutela della funzionalità del fondo ai fini produttivi, integrandosi, per quanto possibile, agli aggregati abitativi o agli edifici esistenti, al fine di utilizzare le preesistenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. La realizzazione di nuovi edifici rurali, ove consentita, avviene solo in asservimento alle superfici colturali minime necessarie alla piena funzionalità produttiva ed economica dell'attività agricola, in coerenza con quanto contenuto nel *Piano di sviluppo aziendale* (Psa), di cui all'Art. 10.
5. La realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali-boschive, praterie), le quali concorrono però, con i parametri specifici, come appresso stabiliti, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita, sempre in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all'Art. 10.
6. La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse, sempre in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all'Art. 10.
7. Gli annessi agricoli, a meno di documentate controindicazioni di natura produttiva, dovranno essere collocati, per quanto possibile, in contiguità con il suddetto edificato.
8. I nuovi interventi dovranno essere effettuati nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici originali, delle preesistenze, delle tipologie caratteristiche degli insediamenti agricoli e dei materiali tradizionalmente impiegati.
9. Le costruzioni residenziali, non a diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.
10. È esclusa la seconda casa di abitazione.
11. I titoli abilitativi edilizi in zona agricola saranno, in ogni caso, assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene alla destinazione d'uso, nei limiti indicati all'ultimo comma dell'Art.19 del Dpr 380/2001.
12. Nelle zone agricole individuate tramite studio agronomico a corredo del Puc vigono i parametri, gli indici e i rapporti edilizi e urbanistici riportati nella L. R. del 20/3/1982 n. 14 e s.m.i., ovvero:

- Aree boschive, pascolive e incolte – IFF: 0,003 mc / mq;
  - Aree seminate ed a frutteto - IFF: 0,03 mc / mq;
  - Aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva - IFF: 0,05 mc/mq.
13. Per la costruzione di annessi agricoli l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,10 mc/mq applicabile al singolo fondo considerato, ricompreso nella superficie aziendale costituita anche da più fondi. Non è consentito l'accorpamento dei relativi volumi.
14. Per le costruzioni aventi fini abitativi rurali il rapporto di copertura massimo è pari a 0,01 mq/mq riferito all'intera superficie minima aziendale; per gli annessi agricoli il rapporto di copertura massimo è pari a 0,05 mq/mq riferito al solo fondo dove si edifica.
15. L'unità superficiale minima indivisibile di intervento edilizio necessario al rilascio dei titoli abilitativi ai fini abitativi rurali è di 2.500 mq compresi nella superficie minima aziendale di 10.000 mq.
16. Per gli appezzamenti di terreno coltivati aventi una consistenza catastale di almeno 4.000 mq è consentita la realizzazione di piccole pertinenze ad un solo livello finalizzate a deposito per macchine agricole, attrezzi, derrate alimentari e ricovero per gli operatori agricoli in caso di intemperie. Tali costruzioni dovranno avere una superficie utile non superiore a 30,00 mq ed altezza massima pari a 3,80 m, nei limiti di quanto consentito ai precedenti commi 13 e 14.

73

#### **Art. 61- Zto E Area agricola – ricoveri**

1. È fatta salva la realizzazione di volumi per ricoveri, sia di autovetture sia di macchine agricole, completamente interrati, posti al disotto del preesistente piano di campagna, aventi h<sub>u</sub> non superiore a 4,00 m, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, sia in edifici esistenti sia di progetto, in aggiunta, rispettivamente, ai volumi esistenti o consentiti.
2. I suddetti volumi dovranno risultare interrati lungo tutte le pareti laterali, a meno della porzione corrispondente alla rampa di accesso, per una larghezza non superiore a 4,00 m.
3. L'estradosso delle strutture di copertura dei suddetti volumi non dovrà sporgere dal preesistente piano di campagna e dovrà essere opportunamente rinaturalizzato

mediante idonee coperture vegetali, qualora sia collocato fuori dalla superficie coperta di edifici esistenti.

4. Nel caso di nuova edificazione, i suddetti volumi dovranno trovare obbligatoria collocazione al di sotto della superficie coperta dei volumi fuori terra.

#### **Art. 62- Zto E Area agricola – divieti**

1. Nelle aree ricadenti nella Zto E è vietata:
  - ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
  - ogni lottizzazione a scopo edilizio;
  - l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.
2. L'edificabilità è vietata nelle parti di territorio:
  - a) connotate dalla presenza di fenomeni di instabilità dei versanti, a norma dei piani di assetto idrogeologico;
  - b) ricadenti in terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali e al di sopra delle incisioni idrogeologiche;
  - c) ricadenti nelle aree assoggettate a eventuali vincoli di inedificabilità.
3. È vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetativa di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale.
4. Il Comune può autorizzare l'abbattimento di alberature solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità o per la realizzazione di nuove costruzioni, sempre che venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative, attestata dal responsabile dell'Utc, previa acquisizione dei pareri degli organi competenti, quando dovuti.
5. Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare dichiarazione all'organo competente a norma dell'Art. 20 del RD 1126/1926.

**Art. 63- Zto E Area agricola – titolarità e responsabilità dell'intervento**

1. Nelle zone agricole, i titoli abilitativi alla edificazione residenziale, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali a supporto della conduzione del fondo, possono essere rilasciati esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, in quanto equiparabili perché aventi le medesime caratteristiche degli imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'Art.1 del DLgs 99/2004.
2. Le suddette caratteristiche soggettive del richiedente possono essere attestate da documentazione in originale.
3. Qualora, al momento della richiesta, si fosse prodotta solo autodichiarazione, all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere prodotta la documentazione in originale attestante le suddette caratteristiche soggettive, se disponibile, in mancanza della quale il Responsabile Utc è tenuto a disporre obbligatoriamente la verifica della veridicità di quanto dichiarato mediante controlli formali e appositi sopralluoghi.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per costruzioni destinate ad uso residenziale, in debita correlazione a piani o programmi aziendali, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che preveda, a carico del destinatario dei suddetti titoli e dei suoi aventi causa, i seguenti impegni:
  - a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
  - b) la conservazione della destinazione residenziale e agricola dell'edificio;
  - c) l'effettuazione di idonee prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del fondo.
5. Al fine di garantire un'effettiva azione di presidio e tutela del territorio, nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 4, il destinatario delle suddette autorizzazioni edilizie si impegna, inoltre, a effettuare le seguenti opere:
  - a) manutenzione dei terrazzamenti presenti nei terreni asserviti nel rispetto delle tecniche tradizionali in muratura a secco con pietra locale;
  - b) pulizia e manutenzione periodica dei rii che attraversano o delimitano i terreni asserviti;
  - c) pulizia e manutenzione, almeno annuale, di tutte le percorrenze carrabili e pedonali, attuali e catastali, che attraversano o delimitano i terreni asserviti, per almeno 3,00

m di profondità su ogni lato del tracciato medesimo.

6. Qualora insistano sul fondo episodi di degrado, frane, smottamenti, erosioni incanalate e superficiali e quant'altro comprometta l'equilibrato assetto complessivo del territorio, è fatto obbligo al titolare del fondo di provvedere a opere di sistemazione, sulla base di specifico progetto redatto utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 64- Zto E Area agricola – accorpamento dei suoli**

1. L'asservimento e il conseguente accorpamento di suoli ai fini edificatori è consentita esclusivamente per la realizzazione di residenze agricole.
2. Alla composizione del lotto in zone agricole possono concorrere aree anche non contigue tra loro, purché appartenenti alla stessa proprietà e/o asservite con atto d'obbligo notarile da parte del proprietario a beneficio dell'intervento richiesto.
3. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di suoli a condizione che sulle aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Utc. 76
4. In ogni caso, l'asservimento non può consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
5. Per le attività agricole che insistono, in forma documentata, su terreni ricadenti in comuni limitrofi, è ammesso l'accorpamento dei volumi sul fondo insistente nel Comune.
6. L'accorpamento è consentito anche fra le sottozone agricole nel qual caso, per ciascuna tipologia di suolo agricolo, si dovrà applicare il rispettivo indice di edificabilità fondiario (IFF) fissato per le suddette sottozone agricole.
7. Nel caso di accorpamento di suoli da comuni limitrofi, all'atto della richiesta di autorizzazione edilizia è necessario produrre certificazione del Comune in cui è ubicato il suolo che si intende asservire, da cui risulti la relativa classificazione tipologica, ai sensi del punto 1.8 dell'Allegato alla Lr 14/1982, che ne consenta la equiparazione esclusivamente alle sottozone agricole anche nel caso di suoli agricoli a più vantaggiosa potenzialità edificatoria.
8. Presso l'Utc, a cura del Responsabile Utc, sarà tenuta e progressivamente aggiornata una planimetria catastale sulla quale verranno individuati i terreni agricoli cui si applica il

vincolo derivante da ogni autorizzazione edilizia rilasciata.

9. Tutte le aree la cui cubatura è utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate, a cura del Responsabile Utc, sulla planimetria catastale, di cui al precedente comma 8, tenuta in pubblica visione.
10. I dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere anche iscritti in uno specifico Registro Fondiario appositamente istituito presso lo stesso Utc.

#### **Art. 65- Zto E Area agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale**

1. I progetti di intervento dovranno tenere conto della distribuzione dei volumi edificati circostanti e delle piantumazioni esistenti, con divieto di utilizzo di materiali e forme non in sintonia con le pregresse caratteristiche edilizie, storiche e architettoniche.
2. Ogni nuovo edificio deve essere inserito organicamente nel complesso delle strutture e attrezzature, esistenti o da progettare, a servizio del fondo agricolo.
3. In rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico, non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento naturale del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalle normali operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola o boschiva delle aree in abbandono.
4. Non è consentita la modifica degli elementi caratteristici del paesaggio agrario, quali il sistema dei sentieri, i manufatti di contenimento dei terreni, la rete della minuta idrografia superficiale.
5. Non è consentito il deposito, anche temporaneo, di materiali di risulta, da costruzione, inerti, rottami e assimilati.
6. È fatta salva la realizzazione di opere per l'adeguamento della rete dei sottoservizi, ai sensi del D.M.LL.PP. 04.02.1977, nonché del sistema delle linee su ferro, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento di cui alle presenti Nta.
7. È fatta salva la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche e simili, impianti per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, nonché di percorsi con superficie non impermeabilizzata di larghezza non superiore ai 3,00 m, quali piste ciclabili, equestri o per funzioni di servizio, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e tutela dei beni interessati o di consentire il godimento del paesaggio e il raggiungimento dei punti panoramici.

8. Gli interventi di consolidamento di pendici e quant'altro assimilabile devono essere condotti nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi e, ove non ostino particolari esigenze di stabilità non altrimenti soddisfacibili, privilegiando l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.
9. L'insieme delle suddette opere non deve, in ogni caso, avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati.
10. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche devono qualificarsi come componenti del paesaggio in cui sono inserite e migliorare, se necessario, le condizioni della stabilità dei suoli e l'equilibrio idrogeologico, privilegiando materiali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità.
11. In rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti rurali esistenti, sono ammesse le trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, nonché dei valori testimoniali delle attività colturali connesse.
12. Nelle nuove costruzioni e nel recupero delle esistenti si dovranno osservare le seguenti norme:
  - a) le murature esterne dovranno essere a faccia a vista o intonacate con coloriture tenui di tipo tradizionali, essendo escluse finiture con materiale ceramico o similare (piastrelle, mosaici, ecc.);
  - b) la tinteggiatura sarà scelta entro la gamma dei colori riscontrabili negli edifici rurali esistenti e sarà specificamente approvata dall'Utc, eventualmente su campionatura a richiesta;
  - c) i serramenti di porte e finestre saranno in legno, esclusi eventualmente i portoni delle autorimesse, non essendo ammesse superfici a sbalzo, se non di limitate dimensioni e in corrispondenza di porte esterne.
13. La tipologia degli annessi rurali e delle altre pertinenze dovrà essere formalmente e strutturalmente inserita armonicamente nei caratteri predominanti della zona.
14. Le recinzioni dovranno essere realizzate di altezza non superiore a 2,00 m.
15. Le suddette recinzioni, qualora prospicienti a strade vicinali o interpoderali, dovranno distare non meno di 2,00 m dal relativo ciglio.
16. Eventuali nuove strade e/o eventuali nuovi accessi carrai necessari al collegamento dei

fondi dovranno utilizzare preferibilmente i tracciati esistenti, privilegiando l'utilizzo di viottoli, capezzagne, sentieri e quant'altro abbia già lasciato tracce evidenti sul suolo.

17. Nuovi tracciati stradali possono essere realizzati, nel caso di risistemazioni fondiarie anche parziali, in ragione della dimensione aziendale; in tal caso, il progetto della nuova soluzione viabilistica dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale, la salvaguardia dendrologica, la stabilità geomorfologica dei terreni e la continuità idraulica.
18. È consentita la realizzazione delle necessarie strade interpoderali, aventi sezione trasversale lorda non superiore a 4,00 m e il cui fondo sarà in terra battuta opportunamente stabilizzata, senza applicazione di pavimentazioni impermeabili.

#### **Art. 66- Zto E Area agricola – edifici esistenti**

1. Ai fini di quanto previsto nel presente Titolo, il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
2. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
3. I manufatti legittimamente realizzati non considerati edifici possono essere oggetto di intervento, a parità di volume, al fine di garantirne la solidità, stabilità e durata, purché la nuova destinazione sia funzionale all'uso agricolo, essendo esclusa la destinazione residenziale.
4. Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definiti agli Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23 e Art. 24, purché per l'edilizia rurale di pregio architettonico non si preveda l'integrale demolizione e ricostruzione, ed in ogni caso, senza incremento di volumi e SIp.
5. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto, purché rurali a servizio di attività agricole, essendo sempre possibile la conversione a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con attività agrituristiche di cui alla Lr

15/2008, nonché con attività ricettive in case rurali o “country house”, di cui alla Lr 17/2001.

6. È consentito il recupero dei volumi abitativi e rurali degli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo.

7. Negli insediamenti *prevalentemente residenziali*, così come individuati dall'elaborato “F7 – Insediamenti edilizi in zona agricola”, sono ammessi gli interventi di cui al comma 4, inoltre è consentito l'incremento del 20% della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e delle distanze minime.

7.a I volumi realizzati a seguito degli ampliamenti, devono essere funzionalmente integrati mediante appositi e diretti accessi, alle relative Uia presenti all'interno dell'edificio e non devono costituire unità immobiliari distinte da queste.

7.b Gli incrementi volumetrici di cui al presente comma non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultino:

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
- collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegare allo strumento urbanistico comunale.

7.c Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.

7.d Gli eventuali incrementi volumetrici previsti, in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali entrati in vigore successivamente alla data di adozione del presente Puc, a meno della vigente legge regionale, non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi e adeguamenti, volumetrici o superficiali, consentiti dal presente articolo.

7.e Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive

pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali scoperti, piscine ed elementi di arredo quali, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.

8. Negli insediamenti *prevalentemente produttivi*, così come individuati dall'elaborato "F7 – Insediamenti edilizi in zona agricola", sono ammessi gli interventi di cui al comma 4, senza incremento di superfici e volumi, anche mediante l'integrale demolizione e ricostruzione; in tale ultimo caso, è possibile la deroga agli indici fondiari e ai lotti minimi di cui alle Nta del Puc, purché l'insufficiente dimensione del terreno non dipenda da un frazionamento eseguito in data posteriore al rilascio del titolo abitativo che ha consentito tali volumi e superfici.

8.a È vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso esistenti, alla destinazione residenziale.

8.b Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi per automezzi ed autoveicoli e depositi.

81

9. Nelle *attrezzature e impianti pubblici o di uso pubblico*, così come individuate dall'elaborato "F7 – Insediamenti edilizi in zona agricola", sono ammessi gli interventi di cui al comma 4, senza incremento di superfici e volumi, anche mediante l'integrale demolizione e ricostruzione; in tale ultimo caso, è possibile la deroga agli indici fondiari e ai lotti minimi di cui alle Nta del Puc, purché l'insufficiente dimensione del terreno non dipenda da un frazionamento eseguito in data posteriore al rilascio del titolo abitativo che ha consentito tali volumi e superfici.

9.a È consentita la realizzazione di nuovi limitati volumi finalizzati all'efficientamento degli impianti preesistenti.

10. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni in atto.

11. È vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso esistenti, alla destinazione residenziale.

#### **Art. 67- Zto E Area agricola – agriturismo**

1. Le iniziative agrituristiche possono essere attivate solo dagli imprenditori agricoli secondo l'Art. 2 della Lr 15/2008.
2. Per i coltivatori diretti o per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è consentita la trasformazione o utilizzazione dei fabbricati di servizio in residenze a scopo agrituristiche, da assoggettare alle norme della Lr 15/2008.
3. In caso di cessazione dell'attività agriturbistica, dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso antecedenti alle trasformazioni finalizzate all'attività stessa, eventualmente anche mediante gli idonei interventi edilizi di ripristino funzionale.

#### **Art. 68 - Zto E Impianti serricoli**

1. La costruzione di impianti serricoli è consentita secondo le modalità della Lr 8/1995 e smi ed ai sensi del regolamento n.8 del 6/12/2013. 82
2. Per serre si intendono impianti stabilmente infissi nel suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture.
3. Tali impianti possono essere distinti in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente.
4. Le serre, per non essere considerate costruzioni, devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce e avere altezza massima di 3,00 m in gronda e di 6,00 m al culmine, se a falda, e di 4,00 m, se a copertura piana.
5. Il rapporto di copertura non deve superare il 90% della superficie fondiaria del lotto e la distanza dai confini deve essere almeno 3,00 m per i fondi e di 10,00 m dai fabbricati di civile abitazione, la distanza dal ciglio stradale deve essere di almeno 5,00 m.
6. Il volume delle serre non rientra nell'applicazione del Rut.
7. Le serre di tipo stagionale vanno sottoposte ad autorizzazione.
8. Le serre di tipo permanente sono considerate come annessi rustici e sottoposte al rilascio di permesso di costruire non oneroso e sono consentite solo nelle zone agricole escluse da qualsiasi tipo di vincolo.

9. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio.
10. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio al suolo di detti impianti.
11. Al fine di tutelare i valori storici e culturali del paesaggio agrario, l'installazione delle serre è consentita nelle aree ad alberazione nulla o rada, con esclusione dei terreni particolarmente acclivi o sistemati a terrazze e dei terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali o al di sopra delle incisioni idrogeologiche.
12. Gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, e devono assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque.
13. È consentita la realizzazione di vasche entroterra per la raccolta e l'accumulo delle acque meteoriche, che, se riutilizzate anche ai fini irrigui, devono prevedere un sistema di depurazione valutato dall'ente competente in materia ambientale (Arpac).
14. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'Art. 142 del DLgs 42/2004.
15. Per il rilascio del titolo abilitativo gratuito relativo alle costruzioni di cui al presente articolo, i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di cui all'Art. 63.

83

#### **Art. 69- Zto F Attrezzature di interesse generale**

1. Tale Zto è destinata ad attrezzature d interesse generale.
2. Essa si articola in:
  - F1 – Attrezzatura di interesse generale di progetto;
  - F2 - Parco Archeologico;
  - F3 – Parco del Castello;
  - F4 – Parco Fluviale;
  - F5 – Parco Pedecollinare;
  - F6 – Parco Pineta;
  - F7 – Rinaturalizzazione;
  - F8 – Aree di compensazione ecologica.

3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottoarticolazioni, sono classificate di categoria F secondo il Dim 1444/1968.
4. Per gli edifici che ricadono nelle Zto F4 – Parco Fluviale ed F5 – Parco pedecollinare, si applica il regime stabilito all'Art. 66.
5. Le previsioni, di cui ai successivi relativi articoli, Art. 60, Art. 61, Art. 62 e Art. 63, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto F.

#### **Art. 70 - Zto F1 Attrezzatura di interesse generale di progetto**

1. L'area che ricade in tale Zto comprende superfici da destinare ad attrezzature di pubblico interesse relative ad attività volte ad assicurare alla comunità i servizi relativi alla vita sociale e culturale; i servizi di tipo tecnico o quelli diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.
2. Per tali aree è prevista la trasformazione, di iniziativa pubblica o privata, a fini della realizzazione di attrezzature destinate alla produzione ed erogazione di servizi, pubblici o privati, ma comunque di interesse generale, e di rilevanza urbana e territoriale.
3. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua come opera pubblica.

84

#### **Art. 71 - Zto F2 Parco Archeologico**

1. Tale Zto è destinata alla conservazione e al potenziamento del patrimonio culturale, archeologico esistente ed alla utilizzazione sociale di tale patrimonio.
2. Concerne parti del territorio sottoposti a vincolo archeologico e connotati, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura.
3. Negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
4. Le trasformazioni fisiche consentite sono esclusivamente finalizzate al conseguimento della fruizione pubblica, quali:
  - a) aree di sosta per il ristoro, dotate di arredi mobili;
  - b) aree per esposizioni temporanee e manifestazioni connesse alla promozione

- culturale, eventualmente attrezzate con sistemi mobili.
5. È consentita la realizzazione di sentieri, guadi e attraversamenti esistenti atti a consentire l'accesso e la visita alla zona.
  6. Sono consentite inoltre: la sistemazione e l'attrezzaggio delle superfici, la realizzazione di elementi di arredo quali staccionate, panchine, tavoli per pic-nic sempre che realizzati in legno.
  7. Gli interventi consentiti nella Zto F2 e le attività ivi svolte sono realizzati e/o gestite, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.
  8. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
  9. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi esperendo le relative procedure di legge. 85
  10. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti all'Art. 15.

#### **Art. 72 - Zto F3 Parco Castello**

1. Tale Zto è destinata alla conservazione e al potenziamento del patrimonio culturale, archeologico esistente ed alla utilizzazione sociale di tale patrimonio.
2. Per la regolamentazione di tale zto si rimanda all'Art. 71.

#### **Art. 73- Zto F4 Parco Fluviale**

1. Tale Zto è destinata alla conservazione e al potenziamento del patrimonio naturale ed ecologico esistente ed alla utilizzazione sociale di tale patrimonio.
2. Concerne parti del territorio connotate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o dell'utilizzazione a scopi culturali con funzioni di riequilibrio delle componenti insediative.

3. Le fasce di rispetto fluviale, all'interno dell'area di tutela ai sensi dell'art.142 del D.lgs. n.42/04 (cfr. Art. 35 delle presenti norme), si intendono profonde secondo quanto indicato dall'Allegato 1 della Legge Regionale n. 14/1982, sulle Acque di cui al Regio Decreto 523 del 1904 (2507/6 - n. 8). In tali fasce l'utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincolo di inedificabilità, ad esclusione solamente di quelle previste dal presente articolo.
4. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza incremento di volume, così come definiti agli Art. 19, Art. 20, Art. 22, Art. 23e Art. 24, e nel rispetto degli indici di permeabilità preesistenti, ovvero senza creare nuove superfici impermeabili.
5. Per gli edifici di cui al comma 4 è consentita la conversione funzionale a destinazioni d'uso turistico ricettive o comunque connesse all'accoglienza dei visitatori del parco.
6. Le trasformazioni fisiche consentite sono esclusivamente finalizzate al conseguimento della fruizione pubblica quali:
  - a) aree di sosta per il ristoro, dotate di arredi mobili;
  - b) percorsi ciclopeditoni;
  - c) interventi di ingegneria naturalistica;
  - d) aree per esposizioni temporanee e manifestazioni connesse alla promozione agricola, eventualmente attrezzate con sistemi mobili.

86

Tali trasformazioni dovranno avvenire nel rispetto dell' IP= 0,9.

7. È consentita la realizzazione di sentieri, guadi e attraversamenti esistenti atti a consentire l'accesso e la visita alla zona.
8. Sono consentite inoltre: la sistemazione e l'attrezzaggio delle superfici, la realizzazione di elementi di arredo quali staccionate, panchine, tavoli per pic-nic sempre che realizzati in legno.
9. Sono, altresì, consentiti gli interventi che promuovano il recupero dei corsi d'acqua, dei canali e delle cenosi ripariali e acquatiche, attraverso anche l'aumento della fascia di vegetazione lungo il corso d'acqua, con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone per una profondità di almeno 10 metri.
10. Gli interventi consentiti nella Zto e le attività ivi svolte sono realizzati e/o gestite, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione

pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.

11. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
12. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi sperando le relative procedure di legge.
13. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti all'Art. 15.

#### **Art. 74 - Zto F5 Parco Pedecollinare**

1. Tale Zto è destinata alla conservazione e al potenziamento del patrimonio naturale esistente ed alla utilizzazione sociale di tale patrimonio. 87
2. Per la regolamentazione di tale zto si rimanda all' Art. 73

#### **Art. 75 - Zto F6 Parco Pineta**

1. Tale Zto è destinata alla conservazione e al potenziamento del patrimonio naturale, agricolo e boschivo esistente ed alla utilizzazione sociale di tale patrimonio.
2. Nelle Zto F6 è ammessa la destinazione d'uso agricola.
3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia senza incremento di volume e la demolizione senza ricostruzione, così come definiti agli Art. 19, Art. 20 e Art. 24.
4. Per il patrimonio immobiliare esistente e legittimamente edificato è consentito l'adeguamento igienico-sanitario fino al raggiungimento dell'IFF=0,003 mc/mq.
5. È ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie di cui al comma 6, nel rispetto del seguente indice di fabbricabilità fondiario IFF = 0,01 mc/mq.
6. Sono consentite le utilizzazioni produttive tradizionali, la realizzazione delle infrastrutture strettamente necessarie nonché interventi di gestione delle risorse naturali.
7. È vietata l'attività venatoria, salvo deroga per prelievi faunistici ed abbattimenti selettivi,

necessari per ricomporre equilibri ecologici, su iniziativa e responsabilità delle autorità competenti.

8. È vietata l'asportazione di minerali, salvo deroga per straordinarie esigenze, derivanti da calamità pubbliche, da recupero ambientale e dall'uso di particolari materiali destinati ad attività scientifiche.
9. Sono consentiti interventi di recupero ambientale, di mitigazione di eventuali rischi idrogeologici e di messa in sicurezza.
10. Per i suoli incolti sono consentite le riconversioni a usi agricoli o boschivi, sempre che ciò non comporti sostanziali modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.
11. È consentita la realizzazione di sentieri, guadi e attraversamenti esistenti atti a consentire l'accesso e la visita alla zona.
12. Sono consentite inoltre: la sistemazione e l'attrezzaggio delle superfici, la realizzazione di elementi di arredo quali staccionate, panchine, tavoli per pic-nic sempre che realizzati in legno.
13. Nella zona F6 non è consentita la realizzazione di impianti zootecnici.
14. In caso di conflitto tra le norme del PUC e quello del Piano del Parco vigente o futuro e relativo regolamento, trovano applicazione le misure maggiormente restrittive, a garanzia di una salvaguardia rafforzata del patrimonio tutelato nei siti Natura 2000.
15. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti all'Art. 15.

88

#### **Art. 76 - Zto F7 Rinaturalizzazione ex area di cava**

1. La Zto F7 identifica le parti del territorio ricadenti nelle aree di cava dismesse così come individuate nelle tavole denominate "Tav. F.1 – Piano strutturale" e "Tav. F.5 - Piano operativo".
2. L'area di cava è assoggettata a interventi di messa in sicurezza, ricomposizione e riuso naturalistico e/o paesaggistico e/o agroforestale, mediante rinaturalizzazione, in applicazione della normativa regionale di settore (Titolo IV, Capi III e IV delle Nta del Prae). La ricostituzione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area di cava deve essere attuata, in rapporto con la situazione preesistente e circostante, mediante

un opportuno raccordo delle superfici di nuova formazione con quelle dei terreni vicini mediante il riporto dello strato di terreno di coltivo o vegetale, onde consentire le attività di ordinaria coltivazione del suolo.

3. Gli interventi consentiti nella Zto F7 e le attività ivi svolte sono realizzati e/o gestite, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.
4. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
5. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi esperendo le relative procedure di legge.
6. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti all'Art. 15.

89

#### **Art. 77 - Zto F8 Aree di compensazione ecologica**

1. La Zto F8 identifica le parti di territorio caratterizzate dalla contiguità rispetto agli aggregati urbani la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati e di zone cuscinetto tra l'urbanizzato e le aree agricole di tutela naturalistica e paesaggistica, ordinarie e produttive.
2. Nelle Zto F8 è ammessa la destinazione d'uso agricola.
3. Nelle Zto F8 è esclusa l'edificazione ai fini residenziali.
4. Nelle Zto F8 non è consentita la costruzione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette, di cui alla Lr 8/1995 e smi.
5. Nelle Zto F8 non è consentita la realizzazione di impianti zootecnici.
6. Sono sempre consentiti gli interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro identitario del paesaggio e la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo.

7. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led.

#### **Art. 78 - Zto H Impianti tecnologici**

1. Tale Zto comprende i lotti su cui sono presenti impianti o attrezzature tecnologiche pubbliche o di uso pubblico.
2. È esclusa l'attività residenziale.
3. Per gli impianti e le attrezzature tecnologiche esistenti sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come definiti agli Art. 19, Art. 20 e Art. 24, ovvero la realizzazione di nuovi limitati volumi finalizzati all'efficientamento degli stessi, non esuberanti il 10% di quelli esistenti.
4. In tale Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti all'Art. 15.

#### **Art. 79- Dotazioni territoriali**

90

1. Le dotazioni territoriali rappresentano la dotazione minima inderogabile di standard urbanistici urbanistici, ovvero gli spazi e le attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse Zto, secondo quanto previsto dal Puc e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente.
2. Il Puc individua gli standard urbanistici e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come stabilito dal Dm n.1444/1968 e dalla Lr 9/1990.
3. Gli standard urbanistici, esistenti e di progetto, all'interno del Puc sono relativi a:
  - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo (Dim 1444/1968);
  - b) verde attrezzato per il gioco e lo sport (Dim 1444/1968);
  - c) parcheggi (Dim 1444/1968);
  - d) attrezzature di interesse comune (Dim 1444/1968);
  - e) attrezzature religiose (Lr 9/1990).
4. Gli standard urbanistici residenziali sono previsti nella misura complessiva di 18 mq/abitante (considerando anche le attrezzature religiose), ripartiti in maniera tale che siano assicurate le quantità minime di seguito riportate:
  - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo: 4,5 mq/abitante;
  - b) verde attrezzato per il gioco e lo sport: 9 mq/abitante;

- c) parcheggi: 2,5 mq/abitante;
  - d) attrezzature di interesse comune: 2 mq/abitante;
  - e) attrezzature religiose: 1 mq/abitante.
5. Le attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo, esistenti (sigle in minuscolo), si articolano in:
- scuola materna esistente: sm;
  - scuola elementare esistente: se;
  - scuola materna ed elementare esistenti di progetto: sm-se;
  - scuola media inferiore esistente: sme
  - ampliamento di progetto del plesso scolastico: S.
6. Le attrezzature per l'istruzione di base, di cui al precedente comma 5, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
7. Le attrezzature per l'istruzione di base, di cui al precedente comma 5, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23.
8. Nelle attrezzature per l'istruzione di base di progetto è consentita la realizzazione di giardini e arredi urbani, quali aiuole, piste pedonali, nuclei gioco per bambini, spazi di verde attrezzato, campi da gioco, aree di sosta per gli autoveicoli e superfici per la viabilità interna al lotto, i manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica.
9. Le aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport, di uso pubblico, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:
- giardino o arredo urbano: vv; VV.
  - gioco e sport: vg, VG.
10. Le aree di progetto a giardino o arredo urbano (VV) e quelle destinate a gioco e sport (VG) sono da considerarsi equipollenti; e cioè, sia sulle aree indicate nel Piano Operativo come VG è possibile indifferentemente realizzare aree a giardino o arredo urbano o, in alternativa, aree per il gioco e lo sport, dovendo ritenersi mere proposte le sigle riportate nel Piano Operativo.
11. Con riferimento alle aree di cui ai precedenti commi 9 e 10:
- a) i giardini e arredi urbani, quali aiuole, piste pedonali, nuclei gioco per bambini e spazi

- di verde attrezzato in genere sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria;
- b) i campi per il gioco del calcetto, del tennis, della pallavolo, del basket e dello sport in genere, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
12. Nelle aree indicate vv o VV è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica, compatibili con la sistemazione a verde.
13. Sulle superfici scoperte delle aree di cui al precedente comma 12 è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature per il gioco libero prive di componente volumetrica.
14. Nelle aree indicate vg o VG è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi compatibili con la componente volumetrica strettamente necessaria al funzionamento dell'impianto, nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Art. 10, Art. 11 e Art. 12:
- ICF = 0,40 mq/mq
  - H = 8 m
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m.
15. Nelle aree di cui al precedente comma 14, è ammessa la installazione di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, ecc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.
16. Le aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport esistenti, di cui al precedente comma 9, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23.
17. I parcheggi di uso pubblico, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si intendono a raso e sono indicati con le sigle: p; P.
18. I parcheggi, di cui al precedente comma 17, sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
19. I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un

- parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
20. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.
21. Qualora la dimensione lo consenta, tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.
22. Per i parcheggi sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.
23. I parcheggi, di cui al precedente comma 17, sono assoggettati agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione, così come definiti agli Art. 19 e Art. 20.
24. Le attrezzature di interesse comune, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in: 93
- municipio: ic1;
  - centro servizi: ic2,
  - centro pastorale: ic3.
25. Le attrezzature di interesse comune, di cui al precedente comma 24, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
26. Le attrezzature di interesse comune esistenti, di cui al precedente comma 24, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23.
27. Nel caso dell'espansione cimiteriale, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri, rapporti e indici:
- ICF= 0,20 mq/mq
  - Rp = 0,40 mq/mq
  - H = 4,50 m (per cappelle, edicole, loculi)
  - H = 8,50 m (per congreghe e altri edifici religiosi)
  - Df non inferiore a quanto prescritto dalle norme del Piano regolatore cimiteriale e del

#### Regolamento edilizio cimiteriale

- Dc = 10,00 m

28. Le attrezzature religiose, esistenti (sigle in minuscolo):
- r: chiesa/convento/santuario/centro parrocchiale.
29. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 28, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
30. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 28, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23.
31. Tutte le aree per standard urbanistici, costituiscono le superfici in cui mettere in essere gli interventi di forestazione urbana, consistenti nella messa a dimora di un albero per ogni bambino nato o adottato, di cui alla legge 10/2013.
32. Gli standard urbanistici sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso. 94
33. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
34. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi sperando relative procedure di legge.
37. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti dall'Art. 15.

## **CAPITOLO IV - VIABILITÀ**

### **Art. 80- Viabilità esistente**

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.
2. La viabilità veicolare si distingue in:

- strada di tipo A - autostrada: strada a doppia carreggiata con almeno due corsie e corsia di emergenza per senso di marcia e banchine;
  - strada di tipo B – extraurbana principale strada a doppia carreggiata con almeno due corsie per senso di marcia e banchine;
  - strada di tipo C - extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
  - strada di tipo E - urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata;
  - strada di tipo F - locale: strada urbana o extraurbana, opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 del DLgs n. 285/1992, non facente parte degli altri tipi di strade.
3. La viabilità veicolare è individuata con apposita simbologia sugli elaborati grafici relativi al “Sistema della mobilità esistente” e al “Piano strutturale”, ed è assoggettata agli interventi espressamente evidenziati.
  4. La viabilità veicolare è assoggettabile ad interventi di riqualificazione tesi a regolarizzare il tracciato e la sezione. 95
  5. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
  6. Tutti i tratti della rete viaria che risultano sprovvisti di pavimentazione sono oggetto di un programma di interventi volto a realizzarne il manto stradale.
  7. Le indicazioni, contenute negli appositi elaborati grafici, di cui al precedente comma 3, riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in quanto l’esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale, nella quale dovranno essere previsti percorsi pedonali protetti e/o percorsi ciclabili, ove tecnicamente realizzabili.
  8. L’Ac possiede diritto di esproprio delle aree comprese in una fascia di 5 m dal margine di tutti gli assi viari individuati nel suddetto grafo stradale, per possibili opere di ampliamento.
  9. Qualsiasi edificio deve, in ogni caso, rispettare una distanza minima dalla strada di 10 m, salvo diverse prescrizioni dettate dagli articoli delle presenti Nta che disciplinano le singole Zto.

### **Art. 81- Viabilità di progetto**

1. Comprende le superfici entro le quali sono consentiti interventi di adeguamento o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità.
2. È individuata con apposita simbologia sugli elaborati grafici intitolati "Sistema della mobilità di progetto", ed è assoggettata agli interventi espressamente evidenziati.
3. Le indicazioni, contenute negli appositi elaborati grafici, di cui al precedente comma 2, riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in quanto l'esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale, nella quale dovranno essere previsti percorsi pedonali protetti e/o percorsi ciclabili, ove tecnicamente realizzabili.
4. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
5. Con l'approvazione del progetto delle suddette opere può essere prevista una modifica della superficie impegnata dalle stesse in misura non superiore al 10% delle previsioni del Puc, anche finalizzata all'adeguamento dei confini catastali delle particelle interessate.
6. Alle superfici residuali, derivanti dall'applicazione del precedente comma 5, si estende la classificazione della Zto limitrofa prevista dal Puc.
7. Qualora le nuove strade dovessero interferire con preesistenti canalizzazioni per il deflusso delle acque, la loro costruzione è subordinata alla preventiva realizzazione di apposite canalizzazioni sostitutive.
8. I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante.
9. La viabilità di progetto è da considerarsi opera di urbanizzazione primaria.
10. Qualsiasi edificio deve, in ogni caso, rispettare una distanza minima dalla strada di 10 m, salvo diverse prescrizioni dettate dagli articoli delle presenti Nta che disciplinano le singole Zto.

96

## **CAPITOLO V - SISTEMA DELLE PROTEZIONI**

### **Art. 82- Vincolo paesaggistico**

1. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree di cui all'Art.134 del DLgs 42/2004 e smi:

- d) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 della DLgs 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del DLgs 42/2004;
  - e) le aree indicate all'articolo 142 del DLgs 42/2004;
  - f) gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156 del DLgs 42/2004.
2. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del DLgs 42/2004 l'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" secondo l'Art. 146 del DLgs 42/2004 e smi.

#### **Art. 83- Vincolo ambientale**

1. Il vincolo ambientale di cui all'Art.142 del DLgs 42/2004 e smi impone una zona di rispetto della profondità di 150 m dagli argini ai lati dei corsi d'acqua. 97
2. Nelle fasce di rispetto previste possono essere autorizzate esclusivamente opere di consolidamento degli argini, di regimentazione delle acque, parchi pubblici, percorsi viari o la coltivazione agricola.
3. Sono consentiti, inoltre, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite agli Art. 19 e Art. 20 degli edifici esistenti, purché non contrastino con le previsioni del Puc.
4. Nelle fasce di rispetto di cui sopra ogni attività deve essere comunque oggetto delle disposizioni di cui all'Art. 146 dello stesso DLgs 42/2004 e smi.

#### **Art. 84- Fasce di rispetto di torrenti, canali e fossi**

1. Lungo le sponde dei fiumi, ai sensi della Lr 14/1982, punto 1.7 dell'Allegato I, è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di pertinenza idraulica della profondità di 50,00 m dal limite del demanio.
2. Lungo le sponde dei torrenti a scarsa portata, ai sensi della Lr 14/1982, punto 1.7 dell'Allegato I, è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di

urbanizzazione, per una fascia di pertinenza idraulica della profondità di 10,00 m dal limite del demanio.

3. Nelle fasce di rispetto dei canali e dei fossi, di seguito definiti canali, è vietata, quand'anche ammissibile ai sensi delle disposizioni attinenti la Zto interessata, la nuova costruzione di edifici, ed è disposto che gli ampliamenti eventualmente ammissibili non devono comportare avanzamento dei fronti degli edifici verso i canali.
4. Nelle fasce di 10,00 m dai cigli dei canali sono altresì vietate la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente la gestione delle dinamiche idrauliche, il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
5. Al fine di garantire l'officiosità dei canali pubblici, sia di scolo che di irrigazione, sono stabilite fasce di protezione che si estendono:
  - a) per i canali incassati, dal ciglio degli stessi, per 3,00 m ove l'ampiezza del fondo dei canali sia pari o inferiore a 0,50 m, e per 4,00 m ove l'ampiezza del fondo dei canali sia superiore a 0,50 m;
  - b) per i canali arginati, dal piede delle scarpate esterne degli argini, ovvero da ciglio del controfosso, per 4,00 m.
6. Le fasce di cui al comma 4 sono riservate al deposito delle erbe derivanti dai diserbamenti, al deposito del materiale di spurgo e al transito dei mezzi meccanici impiegati nell'attività di regolazione del regime idraulico e del personale a essa addetto.
7. È in ogni caso vietata qualsiasi attività:
  - a) che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei canali e dei loro accessori;
  - b) che possa produrre ingombro totale o parziale dei canali, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
8. È in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali, fatte salve esplicite previsioni del presente Puc.
9. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

#### **Art. 85- Vincolo idrogeologico**

1. 1. Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi del Rd 3267/1923 e smi, i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme non idonee di

utilizzazione possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

2. Le aree ricadenti nel territorio comunale assoggettate a vincolo idrogeologico di cui al precedente comma 1, sono graficamente individuate nell'elaborato denominato "Tav.D4-Sistema delle protezioni".
3. Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione e il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.
4. Oltre alle limitazioni previste dalla normativa di cui al comma 1, è vietato qualunque intervento, quali apertura di strade, scavi, estrazione di materiali, che possa pregiudicare l'equilibrio geologico dei terreni.
5. Per le costruzioni esistenti è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria, così come definite agli Art. 19 e Art. 20.
6. Per i terreni vincolati, le trasformazioni sono subordinate ad autorizzazione del competente Corpo forestale e alle modalità da esso prescritte, caso per caso, allo scopo di prevenire i danni di cui al comma 1.

99

#### **Art. 86- Zone di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti**

1. Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, ai sensi del Dpr 236/1988 e dal DLgs 152/2006, sono stabilite, a salvaguardia delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque:
  - a) zone di protezione assoluta;
  - b) zone di salvaguardia.
2. Le zone di protezione assoluta sono stabilite attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque, per un'estensione di raggio pari a 10 m, entro le quali è vietato qualsiasi intervento, essendo consentiti esclusivamente la realizzazione e il mantenimento di opere di presa delle acque e di costruzioni di servizio; devono essere adeguatamente protette e provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche.
3. Le zone di salvaguardia sono stabilite attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque, per un'estensione circolare, con centro in corrispondenza della sorgente o del pozzo, di raggio pari a 200 m.

4. Nella zona di salvaguardia, di cui al precedente comma 3, sono vietate le seguenti trasformazioni e attività:
- a) il pascolo e la stabulazione di bestiame;
  - b) l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) la dispersione nel suolo, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - e) la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - f) l'apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - g) l'apertura e la coltivazione di cave;
  - h) lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - i) la realizzazione e il mantenimento di discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - j) la realizzazione e il mantenimento di impianti di trattamento di rifiuti;
  - k) la realizzazione e il mantenimento di centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - l) la realizzazione e il mantenimento di aree cimiteriali;
  - m) la realizzazione e il mantenimento di fognature e di pozzi perdenti.
5. Le zone di protezione assoluta e le zone di salvaguardia, stabilite a tutela delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque, non incidono sulla zonizzazione e sulle previsioni del Puc creando diverse attribuzioni alle aree interessate.
6. Le zone di protezione assoluta e le zone di salvaguardia sono soppresse, in conseguenza della loro eventuale chiusura, con opere che impediscano non soltanto la captazione delle acque e il loro utilizzo per il consumo umano ma anche la veicolazione di sostanze potenzialmente inquinanti nei corpi idrici sotterranei.
7. Quanto stabilito nel presente articolo si applica anche ai pozzi di nuova costruzione.

**Art. 87- Vincolo di tutela delle cose di interesse storico e artistico**

1. Sono soggette alla presente legge le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico di cui all'art. 10 del DLgs 42/2004.
2. Gli immobili ricadenti nel territorio comunale assoggettati al vincolo di cui al precedente comma 1, sono graficamente individuati nell'elaborato denominato "D4- Sistema delle protezioni".
3. Negli elementi e complessi di interesse archeologico sono ammesse solamente le misure e gli interventi di tutela e di valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione del bene, previsti da piani o progetti di iniziativa pubblica definiti dal Comune di intesa con la competente Soprintendenza.
4. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma 2, sono ammesse soltanto attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, a opera, ove previsto ai sensi delle leggi vigenti, della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati, oppure, negli altri casi, degli enti e degli istituti scientifici autorizzati dal Comune.
5. Si applicano le disposizioni di cui al Titolo I della Parte II del DLgs 42/2004.

101

**Art. 88- Aree percorse dal fuoco**

1. Alle aree percorse dal fuoco si applica la legge 353/2000 e smi.
2. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno 15 anni.
3. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.
4. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro 15 anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.
5. È inoltre vietata per 10 anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e

sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.

#### **Art. 89- Usi civici**

1. Gli usi civici sono diritti d'uso che spettano a coloro che compongono una determinata collettività.
2. Si applica la legge 1766/1927 e smi e il relativo Regolamento di esecuzione Rd 332/1928, la Lr 11/1981 ed il regolamento comunale.

#### **Art. 90- Fascia di rispetto stradale Dm 1404/1968**

1. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, da osservare nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del Dm 1404/1968; tali disposizioni si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi dei triangoli di visuale, in corrispondenza di intersezioni. 102
2. Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
  - a) delle recinzioni;
  - b) delle opere di infrastrutturazione del territorio (percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici o di uso pubblico, nuovi impianti di distribuzione dei carburanti);
  - c) degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, restando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.
3. In caso di contrasto fra le prescrizioni del presente articolo e quelle del successivo Art. 91, si applicano le limitazioni maggiormente restrittive.

#### **Art. 91- Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992**

1. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, di cui al DLgs 285/1992, Nuovo codice della strada (Ncs), e del Dpr 495/1992, Regolamento di esecuzione e di attuazione del Ncs, e loro modifiche e integrazioni.
2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi di triangoli di visuale, in corrispondenza di intersezioni, e di corde, in corrispondenza di curve di raggio inferiore o uguale a 250 m, di cui al successivo comma 11.
3. Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
  - a) delle recinzioni;
  - b) delle opere di infrastrutturazione del territorio (percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici o di uso pubblico, nuovi impianti di distribuzione dei carburanti);
  - c) degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, risultando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.
4. Per quanto attiene alle fasce di rispetto da osservare per le diverse tipologie di strade, si applica il disposto del Dpr 495/1992 e smi, relativamente alle tipologie di strada ricadenti nel territorio comunale. 103
5. Per la realizzazione di opere quali recinzioni, piantagioni, depositi e simili, le distanze da rispettare sono quelle prescritte nel citato Art. 26 del Dpr 495/1992 e smi.
6. I seguenti commi 7 e 8 disciplinano le fasce di rispetto fuori dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del Ncs.
7. 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, fossi o escavazioni, e, in ogni caso, non può essere inferiore a 3,00 m.
8. Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti 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) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
  - e) 10 m per le strade vicinali come definite dall'Art. 3 del Ncs.

9. All'interno delle zone esterne ai centri abitati, previste come edificabili o trasformabili dal Puc, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 m; le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3,00 m.
10. Le fasce di rispetto all'interno delle curve, di cui all'Art.17 del Ncs, sono soggette alle norme fissate dall'Art. 27 del Dpr 495/1992, salvo maggiori dimensioni graficamente indicate negli elaborati di cui al comma 1.
11. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'Art.4 del Ncs, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
  - a) nei tratti di strada con curvatura a raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto indicate ordinariamente fuori dai centri abitati;
  - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata ordinariamente fuori dai centri abitati in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
12. Al di fuori dei centri abitati, in corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento a seconda del tipo di strada, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.
13. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, comunque, le opere necessarie per garantire l'accesso a edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti sempreché non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, compresi gli interrati, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili, i percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni, piantumazioni e sistemazioni a verde, la conservazione e rigenerazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, comprese attrezzature e impianti a servizio dell'agricoltura.

14. Sugli edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e consolidamento statico.
15. I limiti alle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nei casi previsti nel presente articolo, prevalgono, qualora più restrittivi, sulle distanze dalle strade previste nelle singole Zto.
16. Le prescrizioni normative relative alla profondità delle fasce di rispetto, di cui al DLgs 285/1992 e al Dpr 495/1992, prevalgono su quelle grafiche relative agli elaborati di cui al precedente comma 10.
17. Le strade locali sono assoggettate alle fasce di rispetto previste per la tipologia F, in tutti i casi in cui le suddette strade siano ricomprese ufficialmente nell'elenco delle strade comunali.
18. Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a 10,00 m.
19. In particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico la distanza di cui al precedente comma 19 può essere ridotta a 6,00 m, ai sensi del punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.
20. In caso di contrasto fra le prescrizioni del presente articolo e quelle del precedente Art. 90, si applicano le limitazioni maggiormente restrittive.

105

#### **Art. 92- Zona di rispetto cimiteriale**

1. Sono sottoposte a vincolo cimiteriale le aree occupate dal cimitero esistente e quelle destinate al suo ampliamento; la relativa zona di rispetto è regolata dal testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Rd 1265/1934, come modificato dall'Art. 28 della legge 166/2002 e smi, nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982 e dal Dpr n. 285/1990.
2. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.
3. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente:

- a) le trasformazioni fisiche volte a realizzare: elementi viari; parcheggi scoperti; reti idriche; reti fognanti; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; giardini autonomi; manufatti amovibili e precari.
  - b) le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso, .
4. Degli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni: ordinaria coltivazione del suolo; giardinaggio; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; mobilità meccanizzata.
5. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del Puc.
6. I lotti edificati, all'interno della perimetrazione relativa al vincolo cimiteriale, qualora dovessero risultare illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, una volta acquisiti al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, saranno destinati a verde di rispetto cimiteriale.
7. Il Consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 m dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 m, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
- a) risulti accertato dal medesimo Consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
  - b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.
8. 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.

#### **Art. 93- Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui**

1. Agli impianti di depurazione dei reflui si applicano le norme di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Cmtai) del 4.2.1977, contenute nel supplemento ordinario Gu n. 48 del 21.2.1977, in vigore dal 8.3.1977. All. 4 - Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione.
2. Attorno ai limiti degli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni o sostanze pericolose per la salute dell'uomo è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 m.
3. La fascia di rispetto, definita al precedente comma 2, non si applica agli impianti a servizio di piccoli insediamenti, quali, ad esempio, insediamenti turistici; in tal caso si deve comunque assicurare il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici, idrici, di odori, dettate da ogni pertinente normativa.
4. Delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione è ammessa esclusivamente la sistemazione a verde alberato con essenze vegetali a fogliame persistente e a grande sviluppo, con intervalli tra individui tali da assicurare l'efficacia delle alberature come barriera contro la diffusione dei microrganismi patogeni e delle sostanze pericolose.

107

#### **Art. 94- Fasce di rispetto degli impianti legati al ciclo dei rifiuti**

1. Attorno agli impianti legati al ciclo dei rifiuti, quali isola ecologica o impianto di compostaggio, si applica una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 m in cui è ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti e attrezzature connessi con la funzione dei suddetti impianti.

### **Art. 95- Distanze dagli elettrodotti**

1. La compatibilità tra linee elettriche aeree esterne (anche dette elettrodotti) e le attività antropiche e insediative è disciplinata dai seguenti riferimenti legislativi:
  - a. Decreto interministeriale n.449 del 21/3/1988 - Approvazione nelle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne (GU 5 aprile 1988, n. 79).
  - b. Legge 36/2001 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. (GU 7 marzo 2001, n.55);
  - c. Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz. (GU 28 agosto 2003, n.199);
  - d. Decreto 29/5/2008 - Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica (GU 2 luglio 2008, n.153).
2. Tutta la normativa vigente deriva dalla Legge 36/2001 e con la pubblicazione del Dm del 29/05/08 il quadro normativo relativo alle fasce di rispetto per gli elettrodotti è stato definitivamente perfezionato.
3. I Gestori delle linee elettriche devono provvedere al calcolo delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) secondo le modalità previste dal DM del 29/05/2008 ed a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle DPA di tutte le linee gestite al Comune.
4. Il Comune potrà richiedere ai gestori le DPA delle linee elettriche, di volta in volta coinvolte in singoli progetti e/o istanze di permessi a costruire.
5. Nei singoli casi specifici, in cui si verifichi che un fabbricato in progetto venga a trovarsi ad una distanza da una linea elettrica inferiore alla DPA, il Comune deve chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea interessate, al fine di consentire una corretta valutazione della pratica.
6. Il Dm 29/05/2008 prevede che la metodologia di calcolo venga applicata a tutti gli elettrodotti esistenti o in progetto, con linee interrate o aeree, ad esclusione delle seguenti tipologie:
  - a. linee esercite a frequenze diverse da 50 Hz

- b. linee di classe zero come da DM 449/1988 (quali linee telefoniche, di segnalazione o comando a distanza)
  - c. linee di prima classe come da DM 449/1988 (quali linee con tensione nominale inferiore a 1 kV e linee in cavo per illuminazione pubblica con tensione nominale inferiore a 5 kV)
  - d. linee in media tensione (20 kV) in cavo cordato ad elica.
7. In linea di principio, in base ai parametri convenzionali risultano le seguenti DPA:
- a. Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, semplice terna, DPA = 51 m
  - b. Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, doppia terna, DPA = 77 m
  - c. Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, semplice terna, DPA = 28 m
  - d. Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, doppia terna, DPA = 35 m
  - e. Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, semplice terna, DPA = 32 m
  - f. Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, doppia terna, DPA = 22 m
  - g. Linea elettrica aerea esterna, tensione 15 kV, semplice terna, DPA = 9 m

#### **Art. 96- Metanodotto**

1. L'esatta posizione del tracciato del metanodotto, nel caso di esecuzione di opere nei suoi pressi, dovrà essere precisata in campo dal personale del centro Snam Rete Gas.
2. I metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro della condotta da verificare con l'Ente gestore della rete.
3. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Dm del 24.11.1984 Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8", come successivamente modificato ed integrato con il Dm del 17.04.2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8.

**Art. 97- Servitù militari**

1. Le servitù militari sono disciplinate dal DLgs 66/2010 e s.m.i. e consistono in limitazioni poste all'uso del territorio in prossimità con opere ed installazioni militari.

PARTE III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

## TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI

#### Art. 98 - Norme finali

1. Il Capitolo VII della Parte II delle presenti Nta riporta le disposizioni relative alle limitazioni all'uso del territorio, ai sensi del quadro normativo statale e regionale vigente. Alcune di tali disposizioni, seppur non specificamente operanti all'interno del territorio comunale, sono ugualmente riportate nell'eventualità che le relative limitazioni intervengano a tutela di immobili ed infrastrutture realizzati a far data dall'adozione del presente strumento urbanistico.
2. Le disposizioni contenute nelle presenti Nta non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche e integrazioni.
3. Ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'Art. 4 delle presenti Nta.
4. È fatta salva l'attuazione dei permessi di costruire rilasciati alla data di deliberazione in giunta di adozione del Puc, purché nel rispetto dei tempi di inizio e fine lavori di cui all'Art. 15 del Dpr 380/2001.
5. Qualora in contrasto, le presenti Nta prevalgono sui contenuti grafici e prescrittivi degli elaborati costituenti il Puc.
6. Gli eventuali incrementi volumetrici previsti, in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali successivamente intervenuti alla data di Delibera di Giunta comunale di adozione del Puc, ai sensi dell'Art. 24 della Lr 16/2004, non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi e adeguamenti, volumetrici o superficiali, consentiti dalle presenti Nta.

## ACRONIMI UTILIZZATI

Ac	Amministrazione comunale
cc	Codice civile
Cc	Consiglio comunale
CdS	Conferenza di servizi
Cdu	Certificato d'uso
Ci	Capacità insediativa
Cu	Carico urbanistico
D	Distanza
Dc	Distanza dai confini
DdS	Dirigente del Servizio/Settore
Df	Distanza dagli edifici
Dgr	Decreto giunta Regione Campania
Dim	Decreto interministeriale
Gc	Giunta comunale
H	Altezza dell'edificio
hi	Altezza di interpiano
hu	Altezza utile
Ialb	Indice di piantumazione arborea
Ied	Intervento edilizio diretto
IFF	Indice di edificabilità fondiaria
IFT	Indice di edificabilità territoriale
Iup	Intervento urbanistico preventivo
Lm	Lotto minimo
Lr	Legge regionale
Ncs	Nuovo codice della strada
Nta	Norme tecniche di attuazione
PdiC	Permesso di costruire
PdiCc	Permesso di costruire convenzionato
Pe	Potenzialità edificatoria
Ppe	Piano particolareggiato di esecuzione

Psa	Piano di sviluppo aziendale
Psai	Piano stralcio per l'assetto idrogeologico
Pua	Piano urbanistico attuativo
Puc	Piano urbanistico comunale
Put	Piano urbanistico-territoriale
ICF	Indice di copertura fondiario
ICT	Indice di copertura territoriale
RegNcs	Regolamento del Nuovo codice della strada
IP	Indice di permeabilità
Rrii	Registri immobiliari
Ruec	Regolamento urbanistico edilizio comunale
Ruf	Rapporto di utilizzabilità fondiario
Rup	Responsabile unico del procedimento
Rut	Rapporto di utilizzabilità territoriale
Sa	Superficie accessoria
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Slp	Superficie utile lorda o Superficie lorda di pavimento
Snr	Superficie non residenziale
Sp	Superficie permeabile
Spp	Superficie parcheggio pertinenziale
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile
Ui	Unità immobiliare
Uia	Unità immobiliare abitativa
Utc	Ufficio tecnico comunale
Vt	Volume totale o Volume dell'edificio
Vu	Volume utile
Zt	Zona territoriale
Zto	Zona territoriale omogenea

