COMUNE DI OSPEDALETTO D'ALPINOLO

PROVINCIA DI AVELLINO

Piano Urbanistico Comunale

PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. n.16/2004

Regolamento di Attuazione n. 5 del 2011

PROGETTISTA

STUDIO ASSOCIATO TECNOURB

N.1- Norme tecniche di attuazione

Estremi adozione / approvazione

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

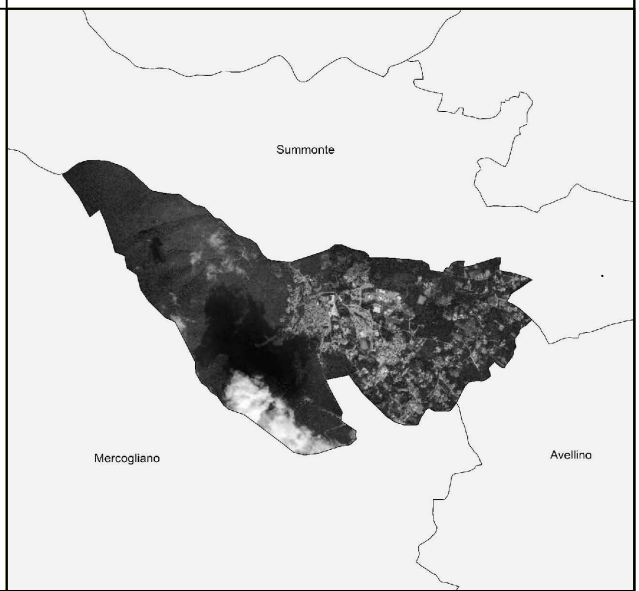
Studio Associato TecnoUrb

IL SINDACO

dott. Antonio Saggese

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Vincenzo Gargano



Cartografia: Regione Campania - Carta Tecnica Regionale 2011

maggio 2020

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI....5
CAPITOLO I – GENERALITA'....5
Articolo 1 - Piano urbanistico comunale....5
Articolo 2 - Finalità delle norme tecniche di attuazione....5
Articolo 3 – Efficacia e deroghe....6
Articolo 4 – Misure di salvaguardia....7
Articolo 5 - Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)....8
Articolo 6 – Atti di programmazione degli interventi (Api)....8
Articolo 7 - Valutazione ambientale strategica (Vas)....8
Articolo 8. Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti....9
Articolo 9. Aggiornamento del piano....9
Articolo 10. Gli strumenti di pianificazione settoriale....9
Articolo 11 - Trasformazione urbanistica ed edilizia....9
Articolo 12 - Abusivismo edilizio....9
Articolo 13 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata....10
Articolo 14 - Prevalenza delle norme di tutela....10
Articolo 15 - Prevenzione dei rischi....10
Articolo 16- Promozione della sostenibilità ambientale degli insediamenti e qualità architettonica....11
Articolo 17 - Cautele in materia di ritrovamento di materiali archeologici....12
Articolo 18 - Trasparenza e partecipazione....12
Articolo 19. Inquinamento acustico....12
Articolo 20 - Elaborati del piano urbanistico comunale....12
CAPITOLO II – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE....14
Articolo 21 - Generalità....14
Articolo 22 – Elementi edilizi e urbanistici di riferimento....14
Articolo 23 - Parametri edilizi e urbanistici....16
Articolo 24 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici....20
Articolo 25 - Criteri generali relativi agli usi del territorio....21
Articolo 26 – Destinazioni d'uso....22
Articolo 27 - Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi....23
Articolo 28 - Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche e ambientali....24
Articolo 29 - Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici....24
Articolo 30 - Monetizzazione degli standard urbanistici....25
CAPITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC....27
Articolo 31. Modalità e strumenti di attuazione....27
Articolo 32. I Piani urbanistici attuativi (Pua)....27
Articolo 33. Intervento edilizio diretto (Ied)....27
Articolo 34. Intervento edilizio convenzionato (Iec)....28
Articolo 35 - Progetto urbanistico unitario (Puu)....28
Articolo 36 - Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti....28
TITOLO II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI....30
Articolo 37 – Disposizioni strutturali....30
Articolo 38 - Articolazione del territorio in ambiti strutturali....31

CAPITOLO I – SISTEMA AMBIENTALE E CULTURALE 32

Articolo 39 – Ambito di valorizzazione del patrimonio storico 32
Articolo 40 – Ambito di valorizzazione dell'integrità ecologica 33
Articolo 41 – Elementi di connessione ecologica 33
Articolo 42 – Ambito di mitigazione della pericolosità idrogeologica 33
Articolo 43 – Ambito di tutela delle preesistenze archeologiche 33
Articolo 44 – Parco Avventura 33
Articolo 45 – Sentiero di interesse storico religioso 33
Articolo 46 – Percorso di mobilità dolce 34

CAPITOLO II – SISTEMA INSEDIATIVO 34

Articolo 47 – Ambito di consolidamento urbanistico 34
Articolo 48 – Ambito della diffusione insediativa 34
Articolo 49 – Ambito agricolo periurbano 35
Articolo 50 – Sistema delle attrezzature e dei servizi 35
Articolo 51 – Ambito di mitigazione del rischio idrogeologico e ambientale 35
Articolo 52 – Ambito della pianificazione attuativa in itinere 36
Articolo 53 – Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale 36
Articolo 54 – Ambito di trasformazione per attrezzature e servizi 36

CAPITOLO III – SISTEMA PRODUTTIVO 36

Articolo 55 – Ambito orientato allo sviluppo agro ambientale 36
Articolo 56 – Ambito di valorizzazione della produzione locale 36
Articolo 57 – Ambito di consolidamento e potenziamento dell'offerta produttiva 36
Articolo 58 – Ambito di potenziamento e riqualificazione dell'offerta turistica 37
Articolo 59 – Ambito di trasformazione produttivo 37

CAPITOLO IV – SISTEMA DELLA MOBILITA' 37

Articolo 60 – Rete della mobilità esterna ed interna e di progetto 37

CAPITOLO V – TUTELA E LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI 37

Articolo 61 – La rete ecologica 37
Articolo 62 - Qualità paesaggistica 38
Articolo 63 - Tutela del patrimonio paesaggistico ed ecologico 39
Articolo 64 - La prevenzione del rischio idrogeologico 41
Articolo 65 - La prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico 41
Articolo 66 - La tutela delle risorse idriche 42
Articolo 67 - Siti di Interesse Comunitario 43
Articolo 68 - Vincoli, tutele e fasce di rispetto 43
Articolo 69 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto 44
Articolo 70 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 45
Articolo 71 - Beni culturali e paesaggistici 45
Articolo 72 – Tutela archeologica 45
Articolo 73 - Vincolo idrogeologico – forestale 46
Articolo 74 – Tutela dei Siti appartenenti alla Rete Natura 2000 46
Articolo 75 – Prescrizioni del Piano del Parco 46
Articolo 76 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica - fascia di rispetto acque pubbliche ed altri corsi d'acqua pubblici 46
Articolo 77 – Aree boscate o già destinate a bosco ed interessate da incendi 48
Articolo 78 - Infrastrutture della mobilità 48
Articolo 79 – Metanodotti 49

Articolo 80 - Elettrodotti *50*
Articolo 81 - Cimitero *50*

TITOLO III - DISCIPLINA DEI SUOLI 51
CAPITOLO I – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE 51

Articolo 82 - Zone territoriali omogenee (Zto) *51*
Articolo 83 – Zona A – centro storico *51*
Articolo 84 - Norme specifiche ed interventi ammessi nella Zto A *51*
Articolo 85 – Disciplina funzionale della Zto A *54*
Articolo 86 - Disciplina delle aree scoperte nelle zone A *55*
Articolo 87 – Disposizioni per il riordino dei fronti edilizi *55*
Articolo 88 - Piani di Recupero *56*
Articolo 89 - Approvazione dei Piani di Recupero *57*
Articolo 90 - Zona B: finalità e ambito di applicazione *58*
Articolo 91 - Zona B1 – residenziale consolidata *58*
Articolo 92 - Allineamenti urbani: distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico *60*
Articolo 93 - Disciplina delle aree scoperte nella Zto B1 ..... *60*
Articolo 94 – Disciplina funzionale nella Zto B1 ..... *61*
Articolo 95 - Zona B2 – residenziale in corso di trasformazione *62*
Articolo 96 - Zona B3 – residenziale di completamento *62*
Articolo 97 – Zona C: finalità e ambito di applicazione *63*
Articolo 98 – Zona C1 – residenziale di espansione (residuo di piano): norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale *63*
Articolo 99 – Zona C1: parametri edilizi e urbanistici *64*
Articolo 100 – Zona C2 – residenziale di nuovo impianto: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale *64*
Articolo 101 – Zona C2: parametri edilizi e urbanistici *64*
Articolo 102 – Zona C3 – edilizia residenziale sociale: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale *65*
Articolo 103– Zone D: finalità e ambito di applicazione: *65*
Articolo 104 - Zona D1- produttiva esistente e di completamento: norme generali e tipologie di intervento *66*
Articolo 105 – Zona D1- produttiva esistente e di completamento: disciplina funzionale *67*
Articolo 106 – Zona D2 – artigianale esistente e di completamento: obiettivi e finalità *67*
Articolo 107 – Zona D2 – artigianale esistente e di completamento: norme generali e tipologie di intervento *67*
Articolo 108 – Zona D3 – produttiva di nuovo impianto: obiettivi e finalità *68*
Articolo 109 – Zona D3 – produttiva di nuovo impianto: norme generali e tipologie di intervento *69*
Articolo 110 – Zona T1 - turistico ricettiva esistente e di completamento: finalità e ambito di applicazione *70*
Articolo 111 – Zona T1 turistico ricettiva esistente e di completamento: norme generali e tipologie di intervento *71*
Articolo 112 – Zona T2 turistico ricettiva di nuovo impianto: norme generali e tipologie di intervento *71*
Articolo 113 - Vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche esistenti e di progetto *72*
Articolo 114 – Zone agricole: finalità e ambito di applicazione *72*
Articolo 115 – Zone agricole: definizioni *73*
Articolo 116 – Zone agricole: disposizioni comuni *74*
Articolo 117 - Edificabilità rurale *76*
Articolo 118 - Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PSA *77*

Articolo 119 - Abitazioni agricole di nuova costruzione previste dal PSA *78*
Articolo 120 - Attività Agrituristiche *79*
Articolo 121 - Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli *79*
Articolo 122 - Unità minima di intervento *80*
Articolo 123 – Zone agricole: destinazioni d'uso *80*
Articolo 124 – Zona E1 - Zona agricola ordinaria: definizione *81*
Articolo 125 - Zona E1 - Zona agricola ordinaria: modalità di intervento *81*
Articolo 126 - Zona E1 - Zona agricola ordinaria: parametri urbanistici *82*
Articolo 127 – Zona E2 - Zona agricola periurbana: definizione *82*
Articolo 128 - Zona E2 - Zona agricola periurbana: modalità di intervento *83*
Articolo 129 - Zona E2 - Zona agricola periurbana: parametri urbanistici *83*
Articolo 130- Zona E3 - Zona agricola orientata allo sviluppo agroambientale: definizione *83*
Articolo 131- Zona E3 - Zona agricola orientata allo sviluppo agroambientale: modalità di intervento *84*
Articolo 132- Zona E3 - Zona agricola orientata allo sviluppo agroambientale: parametri urbanistici *85*
Articolo 133- Zona E4 - Zona agricola di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica: definizione *85*
Articolo 134 - Zona E4 - Zona agricola di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica: modalità di intervento *85*
Articolo 135 - Zona E4 - Zona agricola di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica: parametri urbanistici *86*
Articolo 136 – Zona F1: Standard urbanistici – attrezzature di interesse locale esistenti *87*
Articolo 137 – Zona F2: Parco Avventura *88*
Articolo 138 – Zona F3: Area Fiera *89*
Articolo 139 – Zona F4: Standard urbanistici – attrezzature di interesse locale di progetto *89*
Articolo 140 – Viabilità *90*
Articolo 141 - Viabilità di progetto *90*
Articolo 142 - Impianti di distribuzione carburanti e servizi connessi *90*

TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 91
CAPITOLO I – NORME FINALI E TRANSITORIE 91

Articolo 143 -Applicazione delle misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa. Piano casa. *91*
Articolo 144 -Disciplina dei Pua approvati anteriormente al presente Puc *91*
Articolo 145 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP. *92*
Articolo 146 -Disciplina della successione normativa *93*
Articolo 147 - Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera. *93*
Articolo 148 - Norme finali *93*

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – GENERALITA'

Articolo 1 - Piano urbanistico comunale

1. Il piano urbanistico comunale - Puc - è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.
2. Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp:
   - individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
   - definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
   - determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b) della Lr 16/2004 e s.m.i.;
   - stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
   - indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
   - promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
   - disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
   - tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
   - assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.
3. Al Puc sono allegate le norme tecniche di attuazione (Nta), riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

Articolo 2 - Finalità delle norme tecniche di attuazione

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 n. 16/2004 e alle relative disposizioni di attuazione.
2. Il Puc, formato in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, persegue la finalità generale della conservazione dell'identità locale, con riferimento a risorse umane, luoghi, natura, storia, cultura, nonché della valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale nonché il sostegno ed il rilancio delle attività produttive.
3. Il Puc, mediante le utilizzazioni e le trasformazioni fisiche, ammissibili o prescritte, contenute nelle presenti Nta, persegue i seguenti obiettivi generali:
   - riqualificazione del tessuto insediativo;

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

4. Le disposizioni del presente Puc sono rivolte alla tutela della integrità fisica e alla manutenzione del territorio da perseguire mediante il loro complessivo e integrale rispetto.
5. Per quanto non previsto, si applicano le disposizioni contenute nella normativa statale e regionale vigente.
6. In caso di contrasto tra gli elaborati del Piano, la normativa prevale sulla cartografia e la cartografia in scala maggiore prevale su quella in scala minore. 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.
7. I perimetri e le localizzazioni contenuti negli elaborati di progetto del Puc, a meno di quelli riferiti alle tutele e ai vincoli, non hanno valore prescrittivo. Compete esclusivamente agli Atti di programmazione e agli strumenti di attuazione del Puc l'esatta delimitazione delle aree nelle quali esso si attua e l'attribuzione dei diritti edificatori, così come specificato nei successivi articoli.
8. Il Puc può essere modificato con le seguenti modalità:
   - approvazione di variante assunta ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004 e sue modifiche e integrazioni;
   - stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla Legge Regionale n.16/2004;
   - procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche oppure di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.
9. Le disposizioni del Puc possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure da strumenti di pianificazione territoriale, provinciali o regionali, con esse incompatibili.
10. L'adozione del Puc comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 10 della Legge Regionale della Campania n.16/2004.

Articolo 3 – Efficacia e deroghe

1. Le disposizioni del presente Puc prevalgono, in caso di contrasto, su quelle di ogni vigente strumento urbanistico esecutivo, o altro atto di disciplina del territorio, salvo ove sia diversamente disposto da successivi articoli delle presenti Nta.
2. Le disposizioni del presente Puc, conformemente alle vigenti prescrizioni di legge, hanno validità a tempo indeterminato, salvo revisioni e/o aggiornamento, ovvero in conseguenza di norme nazionali o regionali ovvero di disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale regionali e provinciali.
3. Le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e alle utilizzazioni compatibili, di cui alle presenti Nta, sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito assentimento, a effettuare trasformazioni, fisiche e funzionali, degli immobili cui si riferiscono.
4. Le disposizioni delle presenti Nta, relative ai limiti delle trasformazioni effettuabili in assenza degli strumenti urbanistici esecutivi, ove prescritti, sono vincolanti fino all'entrata in vigore di tali strumenti, per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito

assentimento, a effettuare trasformazioni, fisiche e funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

5. Il Puc, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, costituisce l'unico quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
6. Possono essere esercitati i poteri di deroga al Puc consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali (in particolare quelle conseguenti il sisma del 1980) o cause di forza maggiore.
7. Qualora il Puc non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al Puc con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 7/9/2010 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".

Articolo 4 – Misure di salvaguardia

1. A partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere gli atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del Piano Urbanistico Comunale in corso di approvazione.
2. Le Misure di Salvaguardia, disciplinate dall'art.10 della Lr n.16/2004 ("Norme sul Governo del Territorio") come modificato dalla Lr n.19/2009, e rese obbligatorie dall'art.12, commi 3 e 4, del Dpr 380/2001 (Testo Unico Edilizia) hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.
3. Le misure di salvaguardia di cui al presente articolo non trovano applicazione:
   - alle variazioni del permesso di costruire o alle Scia, già rilasciate o efficaci al momento dell'adozione del Puc, che non modificano il volume degli edifici e non alterano la funzionalità della Rete ecologica;
   - alle varianti degli strumenti urbanistici attuativi e alle loro convenzioni già approvati alla data di adozione del Puc;
   - nell'ipotesi in cui le prescrizioni urbanistiche adottate non siano incompatibili con l'istanza di permesso di costruire presentata e prevedano anzi una disciplina più favorevole;
   - rispetto a domande di proroga o voltura dei permessi di costruire;
   - a meno di espresse e puntuali prescrizioni contenute nelle presenti Nta, nel caso di interventi relativi a lavori su manufatti esistenti o a varianti in corso d'opera o comunque non essenziali.
4. Il Puc entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso e acquista efficacia a tempo indeterminato.
5. Le misure di salvaguardia si applicano anche alla segnalazione certificata di inizio attività "alternativa" al permesso di costruire, così come configurata dall'articolo 23, comma 1, del Dpr n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.. Qualora l'intervento segnalato sia in contrasto con le previsioni del Puc adottato prima che siano trascorsi i trenta giorni dalla presentazione della Scia, è obbligatoria l'applicazione delle misure di salvaguardia (con la conseguente necessità di emettere un provvedimento che inibisca l'esecuzione dei lavori previsti dalla stessa Scia). Sono, invece, sottratte all'applicazione delle misure di salvaguardia le

segnalazioni certificate di inizio attività "ordinarie" che non riguardano interventi che comportano aumento di volumi e superfici utili.

Articolo 5 - Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)

1. Le previsioni grafiche e normative del Puc sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec), redatto nel rispetto dell'art. 28 della Lr n. 16/2004 e smi.
2. Il Ruec riguarda norme e criteri di natura generale e prestazionale relativi a qualsiasi tipo d'intervento, indipendentemente dalla sua localizzazione all'interno del territorio comunale e contiene le procedure per il suo espletamento e le regole a cui l'Amministrazione comunale (Ac) ed i cittadini devono attenersi per la sua attuazione, compreso quanto attiene al rilascio degli atti autorizzativi.
3. Si rinvia al Ruec per le definizioni necessarie all'applicazione delle presenti Nta, e per tutto quanto ivi non specificato o non incluso.
4. Le norme specifiche contenute nelle Nta, in caso di contrasto, si intendono comunque prevalenti sul Ruec.

Articolo 6 – Atti di programmazione degli interventi (Api)

1. Gli Atti di programmazione degli interventi (Api), di cui all'art. 25 della Lr n. 16/2004, sono redatti in conformità alle previsioni del Puc e non possono modificarne i contenuti.
2. Gli Api definiscono gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione, riqualificazione e di nuova edificazione che il Comune intende realizzare, in relazione alla programmazione finanziaria e alla verifica dell'operatività degli impegni dei privati, in conformità delle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti.
3. Gli Api hanno validità di 3 anni a far data dalla loro adozione; i relativi contenuti si coordinano con il bilancio pluriennale comunale e con le previsioni del programma triennale delle opere pubbliche e dell'elenco annuale delle opere pubbliche.

Articolo 7 - Valutazione ambientale strategica (Vas)

1. Il Puc si pone l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e individua nella Valutazione Ambientale Strategica (Vas) lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali, al fine di promuovere un assetto strategico coerente con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo e con i documenti di programmazione e pianificazione di area vasta, quali: il Ptr, il Ptcp, il Psai e la pianificazione di Settore.
2. Successivamente all'approvazione del Puc dovranno essere intraprese, ai sensi del successivo art. 8, le attività di monitoraggio ambientale degli impatti significativi sull'ambiente derivati dall'attuazione del Puc, secondo i seguente criteri:
   - il monitoraggio ambientale è attuato secondo quanto definito dell'apposita sezione del Rapporto Ambientale (Ra);
   - i risultati delle attività di monitoraggio ambientale sono utili alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;
   - alla individuazione di eventuali impatti negativi imprevisti o impatti di riqualificazione ambientale poco incisivi segue la elaborazione di misure correttive;
   - le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate sono sottoposti a procedure di evidenza pubblica almeno a cadenza triennale, in concomitanza dell'aggiornamento degli Api, ovvero è data adeguata informazione attraverso i siti web, e attraverso conferenze pubbliche di divulgazione;
   - le informazioni raccolte con il monitoraggio sono prese come riferimento in caso di eventuali modifiche generali al Puc ed indirizzano la formazione degli Api, dei Pua e l'eventuale adeguamento delle previsioni del Puc e del Ruec.

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

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

Articolo 9. Aggiornamento del piano

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

Articolo 10. Gli strumenti di pianificazione settoriale

1. Il Puc costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col Puc.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal Puc per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del Puc e le azioni settoriali.

Articolo 11 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. I soggetti attuatori di ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipano agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio dei necessari atti autorizzativi o all'espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente.
2. Fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, le sole previsioni del Puc non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o da parte dei soggetti obbligati alla loro esecuzione ovvero non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
3. Per quanto non espressamente normato, il Comune, in sede di rilascio dei permessi di costruire (PdC) o in applicazione delle procedure previste dalla legislazione vigente, avvalendosi degli organi consultivi preposti, interpreta e, previa deliberazione di ratifica della Giunta comunale (Gc), applica le presenti Nta e le disposizioni contenute nel Ruec e negli Api.

Articolo 12 - 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, nella misura stabilita dalla legislazione vigente, è destinabile ad attrezzature e servizi, con preferenza per parcheggio e per verde attrezzato, secondo quanto stabilito con delibera di Gc su proposta del responsabile dell'Utc.
2. Le superfici di cui sopra sono da considerare aggiuntive rispetto alle superfici minime già previste per gli standard urbanistici.

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

Articolo 13 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

1. Il presente Puc:
   - recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptr, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, approvati con la Legge Regionale della Campania n.13 del 13 ottobre 2008;
   - recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptcp, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 15 del 30 marzo 2012;
   - recepisce, senza modifiche, la disciplina del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del Fiume Sele;
   - recepisce le previsioni degli altri strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati e pertinenti al territorio comunale.
2. Le eventuali varianti ovvero le modifiche ai piani di settore richiamati nel precedente punto 1 che saranno approvate dagli organi competenti secondo la disciplina di settore vigente produrranno effetto automatico di integrazione al presente Puc senza necessità di adeguamento normativo e cartografico.
3. In presenza di previsioni del Puc contrastanti con previsioni di Piani sovraordinati, prevalgono le disposizioni di questi ultimi fino a quando le stesse non saranno modificate secondo le procedure di legge vigenti.

Articolo 14 - Prevalenza delle norme di tutela

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

Articolo 15 - Prevenzione dei rischi

1. Il Puc prevede, ai sensi dell'art. 15 della L n. 225/1992 "Istituzione del Servizio Nazionale di Protezione Civile" e smi, la redazione e l'aggiornamento del Piano di Emergenza Comunale (Pec) al fine di definire le attività coordinate e le procedure da adottare per fronteggiare un evento calamitoso atteso e/o in atto nel territorio comunale allo scopo di garantire una risposta efficace ed efficiente mediante l'impiego delle risorse disponibili e necessarie ad organizzare i primi interventi, per prevenire, soccorrere e superare situazioni di emergenza e favorire il ritorno alle normali condizioni di vita.
2. Il Pec è redatto secondo criteri e modalità di cui alle indicazioni operative emanate dal Dipartimento della Protezione Civile, dalla L n. 225/92 e dalle Linee Guida 2013 per la redazione dei Piani di Emergenza emanate dalla Regione Campania – Assessorato alla Protezione Civile, nonché dalle prescrizione del Ptcp.
3. Nell'ambito della redazione del Pec, essendo il territorio comunale di Ospedaletto d'Alpinolo caratterizzato da una pluralità di rischi, occorre elaborare uno strumento operativo che proceda alla caratterizzazione dei fenomeni e sia composto da un'analisi della pericolosità sul territorio, dall'illustrazione delle reti di monitoraggio e dalla strutturazione del modello di intervento e delle relative procedure, che rappresentano il riferimento per tutti i soggetti che compongono il Sistema locale di Protezione Civile.

4. Il Pec è volto alla individuazione delle azioni necessarie per promuovere la mitigazione della vulnerabilità urbana e la messa in sicurezza dei cittadini, individuando gli elementi insediativi, funzionali ed infrastrutturali esistenti e di progetto cui è necessario garantire l'efficienza in caso di eventi e ne prevede l'incremento della funzionalità attraverso una serie di azioni ed interventi volti a ridurne la criticità e a migliorarne il comportamento complessivo in caso di crisi. Tra le azioni da individuare si segnalano:
   - l'eliminazione/riduzione delle barriere infrastrutturali;
   - la razionalizzazione e messa in sicurezza dei percorsi strategici;
   - la creazione di un sistema integrato ed alternativo di viabilità e spazi aperti ai fini dell'accesso in situazioni di emergenza;
   - la messa in sicurezza delle strutture strategiche o potenzialmente critiche;
   - la predisposizione di spazi aperti per finalità e funzioni di protezione civile, mediante l'individuazione di aree di attesa, aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse, aree di ricovero;
   - gli interventi integrati per il miglioramento della viabilità sull'intero territorio comunale.
5. Il Ruec contiene le prescrizioni da osservare per le costruzioni in zona sismica, ai sensi della normativa vigente.

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

1. Il Puc, al fine di promuovere la salvaguardia dell'integrità ambientale e il risparmio delle risorse naturali, persegue la sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti, favorendo l'applicazione di norme e criteri da porre in essere nella progettazione edilizia ed urbana, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale con l'obiettivo di elevare il livello qualitativo del patrimonio edilizio comunale, secondo i più recenti orientamenti fissati dalla Unione Europea sulla prestazione energetica nell'edilizia.
2. Il Puc persegue la sostenibilità ambientale degli insediamenti definendo i parametri e gli indirizzi da assumere nella progettazione urbanistica ed edilizia negli ambiti individuati, demandando al Ruec la definizione dei parametri e delle modalità costruttive da osservare nella progettazione.
3. In particolare il Ruec definisce, tra gli altri requisiti, lo standard minimo o le modalità di:
   - collegamento con il sistema delle aree verdi e dei servizi esistenti e di progetto anche attraverso appositi percorsi pedonali o ciclabili;
   - attrezzaggio ecologico-ambientale delle aree produttive industriali ed artigianali esistenti e nuove;
   - mantenimento e ripristino della permeabilità dei suoli e messa a dimora di elementi vegetazionali;
   - risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
   - massimo sfruttamento dell'apporto solare per soddisfare il fabbisogno energetico e luminoso;
   - utilizzo di materiali naturali ed ecologici;
   - adozione di sistemi di recupero dell'acqua piovana.
4. Il Puc, attraverso le misure di cui al precedente comma, opportunamente parametrizzate ed eventualmente incentivate mediante apposite premialità edilizie urbanistiche, favorisce l'adozione della certificazione energetica degli interventi edilizi applicando gli "Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Ruec", di cui alla Dgrc n. 659/2007, e delle "*Linee guida della Giunta Regionale per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici – Protocollo Itaca sintetico*".
5. Il Comune promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici e all'uso di energie rinnovabili,

anche con incentivi di natura fiscale o altre forme di incentivazione previo apposito regolamento che disciplini sia per l'edificato esistente che per le nuove costruzioni le tipologie costruttive e i corrispondenti incentivi (Ici, oneri concessori; Tosap, ecc.).

Articolo 17 - Cautele in materia di ritrovamento di materiali archeologici

1. Negli elementi e complessi di interesse archeologico sono ammesse esclusivamente le misure e gli interventi di tutela e di valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione ed alla pubblica fruizione del bene, previsti da piani o progetti di iniziativa pubblica definiti dal Comune di intesa con la competente Soprintendenza.
2. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma precedente, sono ammesse soltanto attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, ad opera, ove previsto ai sensi delle leggi vigenti, della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati, oppure, negli altri casi, degli Enti e degli istituti scientifici autorizzati dal Comune.
3. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici ogni scavo, a profondità superiore a 100 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica, la quale può subordinarlo alla esecuzione, a cura e a spese del promotore dello scavo, di prospezioni, o di saggi di scavo, secondo modalità concordate con la stessa Soprintendenza archeologica.
4. Le prospezioni e i saggi di scavo, nonché, in ogni caso, gli eventuali ritrovamenti di materiali archeologici, possono variare la delimitazioni delle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici, nel senso di riconoscere ad esse, o a loro parti, un più elevato interesse archeologico, comportante la relativa riclassificazione quali elementi e complessi di interesse archeologico, e il loro assoggettamento alle disposizioni vigenti in materia.
5. Le variazioni di cui al comma precedente sono definite d'intesa con la competente Soprintendenza archeologica e sono approvate dal Cc, ma non configurano variante alle disposizioni del presente Puc.

Articolo 18 - Trasparenza e partecipazione

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

Articolo 19. Inquinamento acustico

1. In tutti gli insediamenti esistenti e quelli di nuova realizzazione del territorio comunale si devono garantire condizioni di clima acustico, conformi ai valori limite fissati sulla base della "classificazione acustica" del territorio elaborata secondo i criteri dettati dalla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 (Piano di zonizzazione acustica).

Articolo 20 - Elaborati del piano urbanistico comunale

1. Il Puc si compone di norme grafiche e testuali raccolte in:
   - Relazione;
   - Norme tecniche di attuazione;
   - Elaborati grafici del Puc di seguito elencati:

Quadro conoscitivo	25.000	**QC.1**	**Inquadramento territoriale**
	5.000	**QC.2**	**Cartografia di base**
	5.000	**QC.3**	**Carta degli elementi di interesse ecologico**
	5.000	**QC.4**	**Carta della sensibilità ecologica**
	5.000	**QC.5**	**Carta delle pendenze**
	5.000	**QC.6**	**Carta dell' esposizione dei versanti**
	5.000	**QC.7**	**Evoluzione dell'edificato recente**
	5.000	**QC.8**	**Attuazione della strumentazione urbanistica vigente**
	5.000	**QC.9**	**Sezioni censuarie**
	5.000	**QC.10**	**Uso del suolo urbano**
	5.000	**QC.11**	**Carta delle densità insediative**
	5.000	**QC.12**	**Rete viaria**
Piano strutturale	5.000	**PS.1**	**Carta degli scenari di rischio da frana**
	5.000	**PS.2**	**Carta delle protezioni e dei vincoli speciali**
	5.000	**PS.3**	**Carta delle emergenze storico - artistico e ambientali**
	5000	**PS.4**	**Carta della trasformabilità dei suoli**
	5.000	**PS.5**	**Rete ecologica**
	5.000	**PS.6**	**Disposizioni strutturali di piano**
	5.000	**PS.7**	**Masterplan**
Piano operativo	5.000	**PO.1**	**Zonizzazione - intero territorio**
	2.000	**PO.2**	**Zonizzazione - centro abitato**

CAPITOLO II – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Articolo 21 - Generalità

1. Le presenti Nta si avvalgono delle seguenti definizioni relative a:
   a) elementi edilizi e urbanistici di riferimento (lotto, edificio, unità immobiliare, opere di urbanizzazione, standard urbanistici, dotazioni territoriali);
   b) parametri e indicatori edilizi e urbanistici (superficie fondiaria, superficie territoriale, superficie utile lorda, superficie utile, superficie coperta, altezza dell'edificio, altezza di interpiano, altezza utile, volume dell'edificio, volume utile, distanza tra edifici, distanza degli edifici dai confini di proprietà, distanza minima degli edifici dal confine stradale, superficie per parcheggi pertinenziali, superficie permeabile);
   c) rapporti e indici edilizi e urbanistici (rapporto di copertura fondiario, rapporto di utilizzabilità fondiaria, indice di fabbricabilità fondiaria, rapporto di permeabilità, indice di piantumazione arborea, rapporto di utilizzabilità territoriale, indice di fabbricabilità territoriale).
2. Le unità di misura utilizzate nelle definizioni di cui ai successivi articoli sono:
   - metri (m) per le distanze e le altezze;
   - metri quadrati (mq) per le superfici;
   - metri cubi (mc) per i volumi.

Articolo 22 – Elementi edilizi e urbanistici di riferimento

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. Nel caso in cui il lotto contenga un edificio, è detto lotto edificato, altrimenti è definito libero.

Edificio

1. Costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile individuato o individuabile come autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale e architettonico.
2. 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.
3. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
4. 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.
5. L'edificio è definito anche unità edilizia o fabbricato.

Unità immobiliare

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

Opere di urbanizzazione

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

Standard urbanistici

1. Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.
2. In senso più generale, come "standard urbanistico" s'intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev'essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l'altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di "standard urbanistico" si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all'incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private. Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.
3. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:
   - mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
   - mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
   - mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
   - mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 2 della L.122/1989, cfr. art.25): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.
4. Ai fini dell'osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.) (art. 3 Dm 2 aprile 1968, n. 1444).

5. La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee alle articolazione e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (art.4 Dm 1444/1968).

Dotazioni territoriali

1. Si definiscono dotazioni territoriali Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici, ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. artt.0.2-0.3) e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dagli strumenti urbanistici (standard urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - zona omogenea F). (art. 2 - art.4 c.5 Dm 1444/1968)

Carico urbanistico

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

Articolo 23 - Parametri edilizi e urbanistici

Superficie territoriale (St)

1. Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

Superficie fondiaria (Sf)

1. Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie utile lorda (Sul) – Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. La superficie utile lorda (Sul) è equiparata alla superficie lorda di pavimento (Slp).
2. E' la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie accessoria (Sa)

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 esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Superficie utile (Su)

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.
2. Non costituiscono Su i seguenti tipi di spazi costruiti:
   - le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
   - i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
   - le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo anche se di distribuzione a più unità immobiliari;
   - i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
   - gli spazi con altezza utile hu < 1,80 m;
   - gli aggetti e incassi aperti, di profondità < 0,60 m, che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
   - gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
   - gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e logge, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
   - le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento degli standard minimi richiesti, realizzate ai sensi della legge 122/1989;
   - le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschi e altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;
   - le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
   - gli spazi tecnici di alloggiamento, non altrimenti utilizzabili, e i serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio;
   - tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
   - tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
   - le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;
   - i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato e al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la Su;
   - gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
   - 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;

Superficie coperta (Sc)

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

Altezza del fronte

1. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata, all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto e all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del

solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio (H)

1. Altezza massima tra quella dei vari fronti

Altezza di interpiano (hi) o altezza lorda

1. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto della copertura.

Altezza utile (hu)

1. E' la distanza misurata tra il pavimento del solaio inferiore e l'intonaco dell'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

Volume dell'edificio (Vt)

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

Volume utile (Vu)

1. E' 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).

Distanza

1. E' la misura, sul piano orizzontale, del segmento congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della Sc dell'edificio considerato e sul perimetro della Sc di altro edificio ovvero sul perimetro della Sc dell'edificio considerato e sui confini del lotto in cui è ubicato l'edificio stesso.
2. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a 1,50 m; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.
3. Le distanze dai confini di zona, pari a quelle dai confini del lotto, devono essere rispettate per tutte quelle aree di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio; non sono invece necessarie qualora le aree confinanti siano di uso privato e di proprietà dello stesso soggetto.
4. La distanza fra le fronti di edifici diversi non può essere inferiore a 10,00 m.
5. Fra le fronti di edifici diversi insistenti sullo stesso lotto e fra quelle di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella del fronte antistante più alto; tale distanza non può comunque essere inferiore a 10,00 m.
6. La distanza di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti commi.
7. Le misure delle minime distanze da considerare sono:
   - Df = distanza tra edifici
   - Dc = distanza dai confini
8. Le minime distanze dalle strade, esistenti e previste, si uniformano a quanto disposto dal DLgs 285/1992 e dal Dpr 495/1992 e loro modifiche e integrazioni.
9. La disciplina delle distanze come sopra specificata e articolata non si applica rispetto ai seguenti manufatti:
   - cabine elettriche e manufatti tecnologici di servizio degli impianti a rete (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.);
   - manufatti completamente interrati e seminterrati con altezza inferiore a 2,00 m;
   - muri di cinta con altezza inferiore a 3,00 m;

- manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie purché con altezza inferiore a 3,00 m;
- alle piscine all'aperto;
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.).

Distanza tra edifici (De)

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

Distanza degli edifici dai confini di proprietà (Dc)

1. Per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma dell'edificio preesistente, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di 5,00 m. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, può essere mantenuta la preesistente distanza dal confine.
2. E' ammessa la costruzione di edifici sul confine:
   - quando esista un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio sia previsto a confine solo in corrispondenza dell'edificio esistente;
   - quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in base ad un unico titolo abilitativo o in base ad un progetto unitario oggetto di apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari e da allegare al titolo che abilita all'esecuzione dell'intervento;
   - quando si tratti di manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie, purché la parte fuori terra non superi l'altezza di 3,00 m e fatto salvo il rispetto della distanza tra costruzioni di 3,00 m stabilita dal Codice Civile.

Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds)

1. Fatto salvo quanto disposto dai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima degli edifici dal confine stradale:
   - di 5,00 m nelle aree comprese nel territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica;
   - di 10,00 m nelle aree comprese nel territorio extra urbano interessato da trasformazione urbanistica;
   - di 3,00 m nelle aree comprese nel territorio urbano consolidato fatta eccezione per gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione per i quali deve essere mantenuta la distanza esistente (cioè quella intercorrente tra l'edificio preesistente e la strada) ovvero la distanza risultante dal rispetto di eventuali allineamenti prescritti dal Puc o da strumenti attuativi.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, può essere mantenuta la preesistente distanza dalla strada salvo

nei casi in cui sia prescritto dal Puc o da strumento attuativo un eventuale diverso allineamento stradale.

3. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o sul confine di uno spazio pubblico é sempre ammesso nel caso di edilizia a cortina, purché per uno sviluppo non irrilevante, in quanto finalizzato a mantenere la coerenza del contesto morfologico ed ambientale.
4. Ove le disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento impongano distanze minime superiori a quelle sopra indicate queste ultime devono essere aumentate sino a raggiungere le distanze minime disposte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento.

Superfici per parcheggi pertinenziali (Spp)

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.
2. Per le destinazioni residenziali, industriali, artigianali, terziarie, commerciali 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.
3. La previsione di cui al precedente comma si applica anche alla ristrutturazione edilizia qualora preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio.
4. I parcheggi pertinenziali non sono considerati nel computo dello standard urbanistico.
5. Per le aree con destinazione a parcheggio pertinenziale prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere formulato apposito atto di asservimento registrato e trascritto.
6. I parcheggi pertinenziali non possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità, pena la nullità dell'atto di cessione.

Superficie permeabile (Sp)

1. E' l'area inedificata della Sf di un lotto idonea a consentire l'assorbimento di acque meteoriche da parte del terreno. Per inedificata si intende libera da costruzioni sopra e sotto il suolo. Si tratta di una superficie permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.
2. Le presenti Nta e il Ruec fissano a seconda della tipologia di zona e dell'uso, il rapporto di permeabilità minimo o l'incidenza percentuale minima che deve essere attribuita alla Sp nei progetti di sistemazione della porzione scoperta delle Sf. Analogamente fissano la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile che, comunque, non deve risultare inferiore ad un albero ogni 100 mq.
3. La Superficie permeabile Sp, che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, non dovrà essere inferiore al 60% della Superficie territoriale St o fondiaria Sf.

Articolo 24 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici

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

Rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut)

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

Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

1. E' il rapporto fra il massimo volume (Vt) costruibile e la superficie territoriale (St) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: Iff = Vt/St.

Rapporto di copertura fondiario (Rcf)

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

Rapporto di utilizzabilità fondiaria (Ruf)

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

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)

1. E' il rapporto fra il massimo volume (Vt) costruibile e la superficie fondiaria (Sf) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: Iff = Vt/Sf.

Rapporto di permeabilità (Rp)

1. E' il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) di un lotto, sia essa naturale che artificiale (ovvero pavimentata ma con elementi che ne garantiscono comunque la permeabilità), e la superficie fondiaria (Sf) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: Rp = Sp/Sf.

Indice di piantumazione arborea (Ialb)

1. E' il numero minimo di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie territoriale o fondiaria.

Articolo 25 - Criteri generali relativi agli usi del territorio

1. Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, sono articolati in raggruppamenti di categorie funzionali specificate negli articoli che seguono.
2. Gli usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle predette attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.
3. La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari e la Sul relativa devono essere sempre obbligatoriamente indicate sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia nei piani urbanistici attuativi.
4. I parchi, le grandi e le medie superfici di vendita commerciali, ai sensi della Lr 1/2014, sono ammessi solo nel caso in cui siano esplicitamente previste dalla disciplina di tessuto insediativo, nelle presenti Nta, e nello Strumento Comunale d'intervento per l'Apparato Distributivo (Siad).
5. Per gli usi non specificatamente previsti o non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti norme, il Comune procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, assimilando i suddetti usi a quelli previsti nel presente capo per quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
6. L'integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.
7. E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché non in contrasto con le norme di tessuto e con il precedente comma.
8. Le destinazioni d'uso ed i cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del Puc, nonché dai Pua, sempre compatibilmente con le previsioni di Puc.

9. La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti i tessuti insediativi del Puc, fermo restando il rispetto delle norme speciali che disciplinano le specifiche attività o la verifica di compatibilità con gli impianti esistenti.
10. Sono comunque vietate, nei tessuti residenziali, le attività produttive insalubri o moleste, salvo che non siano espressamente autorizzate a seguito di accertamento di conformità secondo quanto previsto dagli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie e dal Regolamento comunale d'igiene.
11. Le "abitazioni collettive", se con finalità religiose o assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di tessuto e poste a carico della quota di funzioni non abitative,(nei limiti comunque del V massimo ammissibile); in tali casi esse non potranno essere mai frazionate dal punto di vista proprietario e devono essere gestite in continuità da un unico soggetto.
12. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del presente Puc.
13. La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.

Articolo 26 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso rappresentano le funzioni ammissibili in ciascuna Zto e sono specificamente definite nei successivi commi.
2. Si intendono come complementari e/o compatibili le attività connesse e/o a servizio all'uso principale attribuito alle diverse parti del territorio del Comune a condizione:
    - che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
    - che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
    - che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto;
    - che tali spazi non siano prevalenti rispetto a quelli dell'attività principale.
3. Negli atti del Puc sono stabilite le quantità di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da garantire in relazione al fabbisogno generato dalle suddette destinazioni d'uso. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da una categoria funzionale ad un'altra o all'interno di una medesima categoria, comportano la necessità di verificare e di garantire un aumento del citato fabbisogno solo nel caso in cui tale aumento sia previsto per la nuova destinazione d'uso.
4. Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito nel Puc, negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o al Piano Attuativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli sottoriportati nel presente articolo.
5. Gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio sono sempre compatibili con l'installazione di impianti a rete per servizi pubblici.
6. Le categorie funzionali riconosciute sono:
    - residenziale;
    - turistico-ricettiva;
    - produttiva e direzionale;
    - commerciale;
    - rurale.

7. Appartengono alla categoria funzionale residenziale le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani, attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, non organizzate in forma imprenditoriale).
8. Al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o, comunque, non inquinanti e, in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona
9. Appartengono alla categoria funzionale turistico ricettiva le seguenti destinazioni d'uso: strutture ricettive alberghiere, motel, strutture ricettive extra-alberghiere, strutture ricettive all'aria aperta.
10. Appartengono alla categoria funzionale produttiva e direzionale le seguenti destinazioni d'uso: artigianato produttivo, industria, direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); sportelli tributari, bancari e finanziari; artigianato di servizio e studi d'artista, servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness), centri di formazione, attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale non inquinanti, anche finalizzate alla produzione e fornitura di beni immateriali, servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti
11. Appartengono alla categoria funzionale commerciale le seguenti destinazioni d'uso: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 150 mq); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 1.500 mq); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 1.500 mq) depositi commerciali e commercio all'ingrosso e magazzini.
12. Appartengono alla categoria funzionale rurale le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni agricole, impianti produttivi agro-alimentari, agriturismo, agricampeggio, attività zootecniche, attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli.

Articolo 27 - Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi

1. La dotazione di parcheggi è richiesta per i seguenti interventi:
   - nuova costruzione;
   - sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
   - cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi;
   - ristrutturazione edilizia.
2. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89.
3. Ferma restando la quantità minima di cui al precedente comma, per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per unità immobiliare.
4. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.
5. Ove sia dimostrata l'obiettiva difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, i posteggi mancanti possono essere ricavati in aree debitamente servite per tale uso, anche esterne al lotto o all'edificio o all'esercizio e non contigue purché esse:

- non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'art. 9 comma 4 della legge n. 122/89;
- siano poste ad una distanza non superiore a 300 ml di percorso pedonale, vengano vincolate a tale funzione con apposito atto di asservimento fino a quando perduri la destinazione che ne ha determinato la dotazione minima.

6. Fermo l'obbligo di reperire la dotazione di parcheggi prescritta per la nuova costruzione, per le altre tipologie di interventi, e fermo restando quanto stabilito al precedente comma, è altresì ammessa la monetizzazione, totale o parziale, delle aree destinate alle dotazioni di parcheggi pertinenziali.
7. Le dotazioni private di aree per parcheggio non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi (standard urbanistici).

Articolo 28 - Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche e ambientali

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

Articolo 29 - Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici

1. Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2, del DM n. 1444/1968, e ferme restando eventuali diverse disposizioni delle norme, si stabilisce quanto segue:
   - nelle zone A, come di seguito definite e normate, previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dalle precedenti norme, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico;
   - nelle zone B, come di seguito definite e normate, per le stesse ragioni di cui alla lett. a),previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore rispetto a quella stabilita dalle precedenti norme, ma fino ad una riduzione del 50%; tale dotazione ridotta può essere reperita nelle aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento;
   - nelle zone C, come di seguito definite e normate, i PUA ed i titoli abilitativi convenzionati che attuano comparti urbanistici devono assicurare l'intera dotazione di parcheggi pubblici, e assumere l'obiettivo di ridurre l'eventuale deficit preesistente negli ambiti di riferimento, anche mediante l'utilizzazione di aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento.
2. Le deroghe alla dotazione di standard urbanistici consentite dal precedente comma 1., sono subordinate ad una "Verifica preliminare di sostenibilità urbanistica", che, per tali specifiche finalità, deve contenere:
   - una valutazione del fabbisogno effettivo di parcheggi pubblici e privati delle attività da insediare, tenendo conto delle specifiche peculiarità delle stesse e delle fasce orarie di esercizio;

- un bilancio della domanda effettiva e dell'offerta di aree di sosta nel contesto urbano di riferimento, anche in funzione del sistema di accessibilità e del regime di traffico, delle fasce orarie di esercizio delle attività insediate;
- la programmazione comunale di acquisizione e utilizzazione di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, nel settore urbano di riferimento, desumibile dalla programmazione triennale e annuale dei lavori pubblici;
- la considerazione dei caratteri insediativi, funzionali, culturali e ambientali dei luoghi e del contesto d'intervento.

3. La "Verifica di sostenibilità urbanistica", salvo che non sia già effettuata in sede di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi, correda e integra la progettazione degli interventi assoggettati a PUA o a comparto edilizio.
4. Sono esentati dalla "Verifica di sostenibilità urbanistica" gli interventi assoggettati a PUA o a comparto urbanistico la cui dotazione teorica di parcheggi sia inferiore a 250 m^2 o la cui dotazione teorica di standard urbanistici sia inferiore a 500 m^2.
5. Il reperimento delle aree da destinare a parcheggi pubblici, nonché la realizzazione delle relative opere, sono a carico dei soggetti titolari degli interventi diretti e degli interventi indiretti di iniziativa privata; per gli interventi indiretti di iniziativa pubblica, lo strumento urbanistico esecutivo individua e distingue le modalità – pubblica o privata - di reperimento e realizzazione degli standard urbanistici, ponendoli a carico dei soggetti titolari degli interventi edilizi o assoggettandoli ad acquisizione e/o realizzazione pubblica.

Articolo 30 - Monetizzazione degli standard urbanistici

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del P.U.C., deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.
2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
    a. Qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
    b. Qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
    c. In relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
    d. Qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza

in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc., in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;

e. Qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
f. Qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.

La presente casistica (riportata a titolo esemplificativo e non esaustivo) è applicabile a tutti i casi di nuova costruzione (ad es. nuovi edifici, ampliamenti) e ad i casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

3. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle Zto C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a Pua, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.
4. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.
5. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di P.U.A., di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.
6. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del P.U.A. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita deliberazione della G.C. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.
7. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del P.U.A., dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
8. Nel rispetto delle finalità di cui al comma 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.
9. Le aree oggetto di monetizzazione non possiedono alcuna potenzialità volumetrica.
10. In tali aree, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependance, garage, attrezzature sportive, campetti da gioco, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.

CAPITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC

Articolo 31. Modalità e strumenti di attuazione

2. Il Piano si attua mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata e mediante interventi edilizi diretti anche convenzionati. In conformità a quanto stabilito, il Comune può promuovere la formazione di Piani Recupero al fine di riqualificare il tessuto storico urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.
3. Il ricorso a Piani Attuativi è obbligatorio ogniqualvolta gli stessi siano prescritti dalle presenti norme.

Articolo 32. I Piani urbanistici attuativi (Pua)

1. I piani urbanistici attuativi (Pua) sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dalle disposizioni programmatiche. A tale proposito, il Puc individua le aree da assoggettare a pianificazione attuativa, ove le aree interessate e gli obiettivi previsti per tali zone esigono approfondimenti di carattere urbanistico e morfologico.
2. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai Pua e alla definizione di accordi relativi alla cessione delle aree da parte del soggetto attuatore ed alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione. I Piani attuativi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme.
3. In sede di elaborazione dei piani attuativi, la verifica delle perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano, qualora queste cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zona o fasce di rispetto obbligatorie) può portare i perimetri stessi a coincidere con i suddetti elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante al Puc.
4. Non costituiscono variante al Puc le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici.
5. Tutti i Piani Attuativi, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ad essi assegnata e dalle funzioni insediabili previste, devono essere comunque sempre obbligatoriamente assoggettati alla realizzazione di standard di tipo qualitativo anche quelli che riguardano lotti o volumetrie per le quali sono previsti: ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, demolizione con ricostruzione e/o la ristrutturazione urbanistica.
6. I Piani Urbanistici Attuativi che interessano aree a pericolosità/rischio idrogeologico dovranno essere sottoposti al Parere dell'Autorità di Bacino competente territorialmente.

Articolo 33. Intervento edilizio diretto (Ied)

1. Nelle aree dove non è prescritta l'attuazione attraverso l'esclusiva definizione di Piano Urbanistico Attuativo (Pua), possono essere realizzati attraverso intervento diretto, eventualmente supportato da convenzione attuativa:
    - gli interventi dichiarati ammissibili per intervento diretto dal vigente Puc;
    - l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente;
    - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti e gli interventi in zone soggette a Pua regolarmente approvati e convenzionati;

- gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di enti pubblici.

2. Detti interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina del Puc e del Ruec e sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla concreta previsione da parte del Comune sulla attuazione o completamento delle stesse nel successivo triennio. L'impegno del Comune potrà essere sostituito da specifica convenzione che obblighi il richiedente alla realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione mancanti contemporaneamente alla esecuzione delle opere oggetto del titolo abilitativo.
3. Gli interventi diretti di nuova edificazione sono consentiti, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, esclusivamente negli ambiti e secondo i parametri prescritti dalla presente norma, previo il rilascio dei titoli abilitativi previsti dalla norma vigente.
4. Gli interventi diretti sono comunque subordinati alla preventiva verifica di conformità alle prescrizioni del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino competente.

Articolo 34. Intervento edilizio convenzionato (Iec)

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

Articolo 35 - Progetto urbanistico unitario (Puu)

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

Articolo 36 - Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti

1. Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, al fine di dare attuazione al Pua in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.
2. L'articolazione del Comparto in sub-comparti consiste nella suddivisione del comparto prefigurato dal Puc in parti distinte, oggetto ognuna di un Pua a cura di un soggetto attuatore.
3. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.
4. E' in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di Pua per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del comparto, al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. E' comunque consentita l'approvazione anche

non contestuale dei Pua per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.

5. I meccanismi di attuazione del sub-comparto sono gli stessi previsti per i comparti.
6. La suddivisione del comparto in sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di Pua ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero comparto di previsione.
7. La proposta preliminare dell'articolazione di un comparto in sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

TITOLO II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Articolo 37 – Disposizioni strutturali

1. I PUC, ai sensi dell'art. 3 della legge 16/2004, articolano il loro contenuto in disposizioni strutturali e programmatiche.
2. Le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, individuano:
   - in coerenza con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo;
   - le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici;
   - le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;
   - l'eventuale motivata specificazione, alla scala più dettagliata, delle reti ecologiche, della loro integrazione delle buffer zones, delle aree agricole di pregio paesaggistico e produttivo, delle unità di paesaggio definite nella componente strutturale del PTCP;
   - i centri storici e gli elementi isolati del patrimonio storico da tutelare e valorizzare;
   - la classificazione del territorio secondo unità territoriali organiche elementari e la perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana, con l'indicazione delle funzioni caratterizzanti (produttive, residenziali, commerciali, direzionali/terziarie e miste); tale perimetrazione sarà fatta nel rispetto della limitazione del consumo di suolo agricolo, di rafforzamento della compattezza degli abitati, di limitazione alle forme di insediamento perturbano diffuso.
3. Il Piano Strutturale riporta nell'elaborato "PS.6 – Disposizioni strutturali di Piano" le direttive di sviluppo del territorio comunale valide a tempo indeterminato.
4. Le direttive di sviluppo sono individuate in considerazione dei caratteri e dei valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi ed infrastrutturali, individuati nel Quadro Conoscitivo del Puc, e definiscono le modalità di uso e di manutenzione del territorio, indirizzate verso uno sviluppo sostenibile, tali da garantire la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio comunale.
5. In particolare il Piano Strutturale:
   - delinea le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione Programmatica, Attuativa e Settoriale comunale;
   - definisce gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.
6. La disciplina del territorio comunale definita dal Puc negli elaborati grafici, nonché, dalle presenti Norme è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
   - Sistema ambientale e culturale
   - Sistema insediativo
   - Sistema produttivo
   - Sistema della mobilità

Articolo 38 - Articolazione del territorio in ambiti strutturali

1. Il territorio comunale, è suddiviso in ambiti territoriali come di seguito elencati:

Sistema ambientale e culturale:

- Ambito di valorizzazione del patrimonio storico
- Ambito di valorizzazione dell'integrità ecologica
- Elementi di connessione ecologica
- Ambito di tutela delle preesistenze archeologiche
- Ambito di mitigazione della pericolosità idrogeologica
- Parco avventura
- Sentiero di interesse storico religioso
- Percorso di mobilità dolce

Sistema insediativo:

- Ambito di consolidamento urbanistico
- Ambito della diffusione insediativa
- Ambito agricolo periurbano
- Sistema delle attrezzature e dei servizi
- Ambito di mitigazione del rischio idrogeologico e ambientale
- Pianificazione attuativa in itinere
- Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale
- Ambio di trasformazione per attrezzature e servizi

Sistema produttivo:

- Ambito orientato allo sviluppo agro ambientale
- Ambito di valorizzazione della produzione locale
- Ambito di consolidamento e potenziamento dell'offerta produttiva
- Ambito di potenziamento e riqualificazione dell'offerta turistica
- Ambito di trasformazione produttivo

Sistema della mobilità:

- Rete della mobilità esterna
- Rete della mobilità interna
- Rete e nodi della mobilità di progetto

2. Ciascun ambito strutturale, relativamente ai sistemi ambientale culturale, insediativo e produttivo, è stato successivamente declinato in zone territoriali omogenee per le quali le presenti Nta definiscono specifica normativa, secondo il seguente schema:

SISTEMA	AMBITO	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.m. 1444/68)	SOTTOZONA
AMBIENTALE CULTURALE	Ambito di valorizzazione del patrimonio storico	ZONA A	-
	Ambito di valorizzazione dell'integrità ecologica	ZONA E	ZONA E4
	Ambito di mitigazione della pericolosità idrogeologica	ZONA E	ZONA E4
	Parco avventura	ZONA F	ZONA F2
INSEDIATIVO	Ambito di consolidamento urbanistico	ZONA B ZONA D	ZONA B2 ZONA B3
	Ambito della diffusione insediativa	ZONA E	ZONA E1
	Sistema delle attrezzature e dei servizi	ZONA F	ZONA F1 ZONA F4
	Ambito di mitigazione del	ZONA A	-

	rischio idrogeologico e ambientale	ZONA B	ZONA B1
	Ambito agricolo periurbano	ZONA E	ZONA E2
	Pianificazione attuativa in itinere	ZONA C	ZONA C1
		ZONA F	ZONA F4
	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale	ZONA C	ZONA C1
			ZONA C2
			ZONA C3
	Ambito di trasformazione per attrezzature e servizi	ZONA F	ZONA F4
PRODUTTIVO	Ambito orientato allo sviluppo agro ambientale	ZONA E	ZONA E3
	Ambito di valorizzazione della produzione locale	ZONA F	ZONA F3
	Ambito di consolidamento e potenziamento dell'offerta produttiva	ZONA D	ZONA D1
			ZONA D2
			ZONA D3
	Ambito di potenziamento e riqualificazione dell'offerta turistica	ZONA D	ZONA T1
			ZONA T2
	Ambito di trasformazione produttivo	ZONA D	ZONA D2
			ZONA D3

CAPITOLO I – SISTEMA AMBIENTALE E CULTURALE

Articolo 39 – Ambito di valorizzazione del patrimonio storico

1. Rappresenta le parti di territorio che conservano la memoria e l'identità del territorio comunale; comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
2. Per tale ambito, si prevede una normativa di conservazione, tutela, risanamento, recupero e riqualificazione, articolata in funzione delle caratteristiche delle tipologie edilizie degli edifici e degli spazi liberi presenti. Sono stabilite, dunque, categorie di intervento tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ed individuate modalità e strategie operative per il mantenimento dell'identità storica degli insediamenti, favorendo meccanismi di rifunzionalizzazione al fine di orientare la rivitalizzazione del tessuto insediativo.
3. Gli interventi edilizi sugli immobili esistenti nella città storica dovranno essere eseguiti nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive locali, analizzando il lessico costruttivo originario e individuando la regola dell'arte del costruire locale. La scelta dei materiali da utilizzare per il recupero deve basarsi sul rispetto degli elementi costruttivi originari.
4. Gli interventi edilizi sugli immobili esistenti nella città storica dovranno avere le seguenti finalità:
   - La valorizzazione dei fronti principali prospettanti sulla pubblica viabilità non alterando i prospetti mediante la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre, la rimozione degli elementi morfologici o di particolare valore stilistico. È ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate con le esistenti e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
   - Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scala principale originaria, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
   - L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

5. In un'ottica di turismo sostenibile, per tali aree possono avviarsi iniziative di ospitalità diffusa, adibendo alcuni immobili del centro storico a strutture di ricettività per il bed & breakfast, o anche riqualificare e/o ampliare attività artigianali esistenti che possono fare da cornice ad un più complesso progetto turistico culturale.

Articolo 40 – Ambito di valorizzazione dell'integrità ecologica

1. Ne fanno parte le aree di tutela del paesaggio boschivo, ricadenti nel parco del Partenio, in cui sono ammesse le attività agricole tradizionali che assicurino il mantenimento della funzionalità ecosistemica e del paesaggio esistenti e le azioni di governo del bosco ad esclusivi fini protettivi, in coerenza al vigente Piano di Assestamento Forestale.

Articolo 41 – Elementi di connessione ecologica

1. Sono rappresentati dalle incisioni morfologiche riconosciute come elementi del sistema di acque pubbliche, ma anche da quelle non iscritte nell'elenco ma per le quali la tutela della fragilità può essere coniugata con interventi volti a favorire la costruzione di infrastrutture verdi lungo le quali preservare l'integrità ecologica dei luoghi da connettere con la rete ecologica provinciale.

Articolo 42 – Ambito di mitigazione della pericolosità idrogeologica

1. E' l'ambito che senza soluzione di continuità in sinergia al precedente intende coniugare la mitigazione idrogeologica con la massimizzazione del servizio ecosistemico di integrità ecologica.

Articolo 43 – Ambito di tutela delle preesistenze archeologiche

1. Coincide con l'area individuata dal Ptcp come area di interesse archeologico e rispetto alla quale le presenti norme prevedono che tutti gli interventi che comportino scavi o movimento terra dovranno essere effettuati con particolare tutela ed attenzione al fine di preservare eventuale materiale presente nel sottosuolo.
2. Per tale ambito valgono più specificatamente le norme di cui al successivo articolo 72.

Articolo 44 – Parco Avventura

1. Il Piano strutturale individua la zona del Parco Avventura; in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'ambito, gli obiettivi principali sono quelli della conservazione della vasta area verde, della promozione di fattori di attrattività dello stessa e della creazione di nuove opportunità di fruizione delle risorse ambientali in generale.
2. Il mantenimento della destinazione ad un uso ricreativo connesso alla fruizione ambientale, per un'utenza anche sovralocale, risponde a tali obiettivi e pertanto resta prioritario per tale ambito.

Articolo 45 – Sentiero di interesse storico religioso

1. Coincide con il percorso che porta al Santuario di Montevergine e che rappresenta un elemento strutturante la strategia di valorizzazione e sviluppo del territorio di Ospedaletto D'Alpinolo.
2. I soli interventi ammessi lungo tale sentiero sono esclusivamente quelli di sistemazione o rinaturazione da realizzarsi attraverso le tecniche di ingegneria naturalistica.

Articolo 46 – Percorso di mobilità dolce

1. L'individuazione di un percorso di mobilità dolce nella componente strutturale del Piano rafforza e sostanzia ulteriormente la strategia principale del Piano ossia quella di accentuare la vocazione e le potenzialità del territorio legate allo sviluppo del turismo e alle attività e agli indotti a questo connessi.
2. Gli interventi di sistemazione di percorsi pedonali esistenti o la realizzazione di nuovi che, integrando la rete dei percorsi stradali o pedonali già esistenti, agevolano il collegamento al centro urbano, ai principali servizi e attrezzature esistenti e ai luoghi di maggiore interesse, saranno eseguiti mediante progetti pubblici regolarmente approvati e finanziati ovvero mediante accordi convenzionali con le proprietà eventualmente interessate.

CAPITOLO II – SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 47 – Ambito di consolidamento urbanistico

1. Rappresenta le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziale che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi complessi di riqualificazione
2. E' composto da parti di territorio consolidato non classificabili come centro storico e da aree per cui, in un arco temporale più o meno ampio, è contemplata la trasformazione. Si possono quindi individuare tutti gli insediamenti di recente formazione con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, insediamenti di recente formazione con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati prevalentemente di recente formazione. Per i lotti, ormai saturati dalla edificazione, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici. Per gli stessi saranno contemplati interventi volti al miglioramento della qualità e dell'efficienza dell'insediamento, stabilendo, come elemento prioritario, il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
3. Nelle aree così individuate il Piano strutturale persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.
4. Il Piano programmatico dovrà favorire la riqualificazione edilizia e funzionale dei tessuti consolidati attraverso interventi di recupero, ampliamento sopraelevazione e completamento del patrimonio edilizio esistente. A tal fine lo stesso Piano programmatico dovrà specificare le potenzialità edificatorie dei lotti con l'obiettivo di densificare i tessuti esistenti.
5. Allo stesso modo il Piano programmatico potrà prevedere all'interno della città consolidata interventi di nuova costruzione su lotti interclusi residui da realizzarsi attraverso intervento edilizio diretto, e comunque nel rispetto del fabbisogno insediativo comunale.
6. Il nuovo Puc introdurrà, attraverso il Ruec, un impianto normativo in grado di garantire una trasformazione urbanistica sostenibile.

Articolo 48 – Ambito della diffusione insediativa

1. Individua le aggregazioni edilizie sorte in contesto periurbano o rurale, e caratterizzate da:
   - Riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
   - Morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata;
   - Disomogeneità nell'assetto urbanistico;
   - Omogeneità sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia con un uso prevalentemente residenziale e tipologie edilizie per lo più monofamiliari;

- Presenza delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

2. L'individuazione degli ambiti di edificazione consolidata marginale all'interno del Piano strutturale ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata al Piano programmatico.
3. In tali ambiti il Piano strutturale definisce i seguenti obiettivi da perseguire con il Piano programmatico al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione edilizia:
   - L'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
   - L'integrazione degli insediamenti con aree per servizi pubblici e di uso pubblico (prioritariamente aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico);
   - Il miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità;
   - Il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
   - L'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima all'ambito di consolidamento urbanistico tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
   - Perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento negli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto del fabbisogno insediativo comunale.

Articolo 49 – Ambito agricolo periurbano

1. Sono classificate aree agricole periurbane quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che per cause strutturali di elevata frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole, nonché di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, limitate potenzialità produttive e di pregio rispetto alle altre aree agricole, presentano talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture. Esse sono collocate tra la zona urbana e le zone agricole e svolgono principalmente una funzione "cuscinetto".

Articolo 50 – Sistema delle attrezzature e dei servizi

1. Il Piano strutturale individua con tale sistema le aree e/o edifici, pubblici e privati, che occupano servizi pubblici o di uso pubblico, di scala locale e territoriale, necessari per favorire il miglior sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva
2. Il Piano programmatico potrà definire tra quelli esistenti, i servizi da trasformare, trasferire, ampliare, sostituire.
3. L'attuazione delle previsioni del Piano strutturale potrà avvenire mediante ricorso alla perequazione urbanistica o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

Articolo 51 – Ambito di mitigazione del rischio idrogeologico e ambientale

1. Come l'ambito di mitigazione della pericolosità idrogeologica concorre alla attività conoscitiva che secondo quanto stabilito dagli artt. 55 e 60 del Dlgs. 152/2006 risulta strategica quanto alla realizzazione degli interventi strutturali. Nello specifico tale ambito coincide con la porzione di tessuto insediativo interessato dalla elevata pericolosità fissata dalla AdB. L'individuazione di tale ambito identifica nel medio lungo periodo una priorità

di intervento rispetto alle restanti parti del territorio interessate da tale rischio e nel breve periodo una modalità di gestione di tale porzione di territorio ai fini del piano di emergenza comunale e più in generale della disciplina edilizia e urbanistica.

Articolo 52 – Ambito della pianificazione attuativa in itinere

1. Coincide con le zone già destinate alla trasformazione da precedenti previsioni urbanistiche (Prg) e per le quali, atteso che l'iter di approvazione dei relativi piani attuativi risulta in corso, e che non esistono elementi determinanti la totale o parziale inattuabilità delle previsioni in essi contenuti, vengono riconfermati seppure modificandone le originarie perimetrazioni per adeguarle all'attuale stato di fatto e di diritto, ovvero per renderle maggiormente funzionali. Tali scelte, pur contrastando in generale con il principio del contenimento del consumo di suolo, nonché con quello che attribuisce ai comuni la possibilità di rivedere le previsioni sovradimensionate ereditate dai vecchi piani regolatori generali, ovvero di superare la questione dei cosiddetti diritti edificatori acquisiti, nel caso specifico di Ospedaletto rappresenta l'occasione per conformare una previsione urbanistica attuativa in corso di approvazione al nuovo strumento generale.
2. Il Piano programmatico, nel rispetto del fabbisogno insediativo comunale, definirà quelli da attuare prioritariamente.

Articolo 53 – Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale

1. Coincide con l'ambito di consolidamento urbanistico specificandone la vocazione delle aree libere in esso presenti alla localizzazione di nuova edificazione destinata prevalentemente alla residenza e alle funzioni non questa compatibili,
2. L'attuazione di tali ambiti, con i parametri specificati nella normativa specifica delle singole zone omogene, è demandata ai Piani urbanistici.

Articolo 54 – Ambito di trasformazione per attrezzature e servizi

1. Coincide con l'ambito di consolidamento urbanistico specificandone la vocazione delle aree libere in esso presenti alla localizzazione di nuovi servizi e attrezzature funzionali a quelli già esistenti e contestualmente atti a garantire l'organizzazione di una rete di servizi anche polifunzionali a supporto della vocazione turistica del territorio comunale.

CAPITOLO III – SISTEMA PRODUTTIVO

Articolo 55 – Ambito orientato allo sviluppo agro ambientale

1. Tale ambito comprende le aree a vocazione agricola del territorio comunale ed in esse il Piano programmatico promuoverà prevalentemente lo sviluppo delle attività agricole e delle produzioni agroalimentari e artigianali tipiche e lo sviluppo turistico, in maniera complementare.

Articolo 56 – Ambito di valorizzazione della produzione locale

1. Rappresenta l'ambito per la promozione commerciale dei prodotti tipici del luogo. Tale ambito coincide con l'area già esistente per la quale la normativa programmatica provvederà a disciplinarne la trasformazione.

Articolo 57 – Ambito di consolidamento e potenziamento dell'offerta produttiva

1. Individua e recepisce i due Piani per insediamenti produttivi favorendo le funzioni produttive di tipo industriale e artigianale prevalentemente orientate alla produzione dolciaria e le altre già insediate. Si prevedrà tuttavia la costruzione di una normativa tecnica che consenta una flessibilità di funzioni compatibili con il contesto.

Articolo 58 – Ambito di potenziamento e riqualificazione dell'offerta turistica

1. Tale ambito individua l'insieme delle aree turistico ricettive, articolate in esistenti e previste dal vigente strumento urbanistico. Per essi si prevede di demandare alla norma tecnica di attuazione ed al Ruec la costruzione di una specifica disciplina urbanistica che favorisca il potenziamento degli stessi.

Articolo 59 – Ambito di trasformazione produttivo

1. Coincide con gli ambiti di consolidamento e potenziamento dell'offerta produttiva e con quelli di potenziamento e riqualificazione dell'offerta turistica specificandone la vocazione all'insediamento nel primo caso all'insediamento di attività produttive, principalmente di natura artigianale e/o di trasformazione dei prodotti agricoli, e nel secondo caso al nuovo impianto di attività turistico ricettive.

CAPITOLO IV – SISTEMA DELLA MOBILITA'

Articolo 60 – Rete della mobilità esterna ed interna e di progetto

1. Il Piano strutturale definisce quale obiettivo prioritario la realizzazione di una serie di interventi di nuova costruzione e riqualificazione geometrica e/o funzionale degli assi infrastrutturali, al fine di conseguire il miglioramento complessivo della viabilità a livello territoriale attraverso:
   - Il raggiungimento di più elevati standard di sicurezza;
   - La moderazione del traffico nei tratti urbani;
   - La riorganizzazione dei flussi di traffico;
   - La salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento e dal rumore;
   - La qualificazione dei materiali e degli spazi.
2. Nella progettazione e realizzazione della viabilità di progetto dovranno:
   - Essere predisposte fasce di mitigazione lungo il tracciato stradale con il duplice intento di mitigare l'impatto paesaggistico e acustico – atmosferico dei nuovi tratti di viabilità. Dette fasce, costituite da siepi e fasce tampone, dovranno essere previste nei punti di interfaccia dell'infrastruttura con aree della Rete Ecologica o con suoli agrari ancora integri o in ambiti non ancora edificati in generale. Anche in prossimità di zone residenziali (esistenti o di progetto) dovranno essere studiati interventi di mitigazione dall'impatto acustico e paesaggistico da realizzarsi preferibilmente mediante la realizzazione di fasce vegetazionali.
   - Essere rispettate le prescrizioni del Codice della Strada (art. 16 e art 26) in merito alle distanze minime da rispettare per la piantumazione di elementi vegetazionali (siepi, arbusti, alberi). In linea generale si consiglia la realizzazione di una prima fascia di siepi e cespugli e di una seconda fascia costituita da filari arborei. Per la seconda fascia si ritiene opportuno che l'interasse tra gli alberi sia valutato anche tenendo in considerazione la visibilità del tracciato stradale da parte degli utenti, ai fini di garantire una maggiore sicurezza per gli stessi. In tutti i casi le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.

CAPITOLO V – TUTELA E LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI

Articolo 61 – La rete ecologica

1. Il comune di Ospedaletto è in larga parte interessato dal Corridoio appenninico principale. Quest'ultimo, insieme ai corridoi regionali e alle direttrici polifunzionali Rep, ha valore strategico e non prescrittivo con riferimento al rafforzamento della qualità paesaggistica, ambientale e alla valorizzazione rurale e turistica.

2. La rete ecologica così come perimetrata nella Tavola PS.5 – Rete Ecologica definisce aree territoriali da conservare o potenziare individuate attraverso un processo di analisi che vanno preservate da trasformazioni urbanistiche.
3. In caso di interessamento delle aree suddette per la realizzazione di infrastrutture di interesse sovracomunale, qualora non sia possibile garantirne la preservazione scegliendo localizzazioni alternative, le stesse aree devono essere oggetto di opere di mitigazione e compensazione ambientale.
4. Gli obiettivi strategici per la rete ecologica devono perseguire e favorire attraverso specifici strumenti normativi e programmatici:
   - consolidamento e potenziamento diffuso di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica;
   - specifici interventi di deframmentazione attraverso opere di mitigazione e compensazione ambientale;
   - miglioramento della capacità di autodepurazione del territorio in connessione con il reticolo idrografico principale e minore;
   - riqualificazione di aree degradate quali cave, discariche, aree industriali dismesse, ecc.
5. Negli elementi della Rete Ecologica, specificati ed interpretati in sede di pianificazione, salvo norme di legge più restrittive vigenti:
   - è esclusa la previsione di discariche, impianti di selezione e trattamento dei rifiuti, insediamenti industriali, urbani (industriali-artigianali, insediamenti residenziali, commerciali per la media e grande distribuzione) salvo quelli destinati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla promozione turistica del territorio e dell'attività agricola e zootecnica;
   - sono consentiti la realizzazione di parchi, aree verde, percorsi pedonali e ciclabili, relativi servizi ed attrezzature sportive di servizio al turismo ad allo sport con interventi che non pregiudichino i caratteri ecologici.

Articolo 62 - Qualità paesaggistica

1. Il Puc, ai sensi dell'articolo 3, lettera d), della Legge Regionale della Campania n.13/2008, è attuativo della Convenzione europea del paesaggio e finalizzato alla valorizzazione paesaggistica del territorio comunale e concorre alla definizione del piano di cui all'art. 3, lettera c) della suddetta legge.
2. Il Puc, redatto in coerenza con il Ptcp e il Ptr e, in riferimento alla Carta dei paesaggi della Campania e alle Linee guida per il paesaggio in Campania, assume come strategia prioritaria il miglioramento e la valorizzazione della qualità paesaggistica, che costituisce riferimento per tutti gli altri indirizzi strategici del piano, generali e di settore; a tali fini indica le seguenti scelte strategiche:
   - la tutela, la valorizzazione e la gestione del paesaggio finalizzate alla salvaguardia dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio ed alla riqualificazione dei contesti degradati;
   - la definizione di linee di sviluppo che riducano al minimo il consumo del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, combinate con misure dirette ad incentivare il valore potenziale delle aree agricole come segmenti della rete ecologica e componenti strutturali del paesaggio;
   - la programmazione di interventi di incentivazione e di riqualificazione ambientale con specifiche misure individuate dal piano;
   - il potenziamento della rete ecologica per il mantenimento diffuso della biodiversità, mediante valorizzazione delle infrastrutture ambientali e dei corridoi ecologici soprattutto nei contesti di maggiore compromissione, recuperando le matrici storiche del paesaggio rurale per potenziare l'interconnessione dell'intero patrimonio naturalistico ed ambientale;

- la valorizzazione dei sistemi dei beni culturali, ed in particolare dei beni archeologici, con particolare riguardo alla villa romana di Sava e dei tessuti e degli insediamenti storici;
- la valorizzazione paesaggistica attraverso, la tutela dei valori paesaggistici presenti, la riqualificazione dei contesti degradati anche attraverso la creazione di nuovi valori paesaggistici e il miglioramento della qualità dei paesaggi urbani.

3. Il Puc attua una strategia di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano secondo gli indirizzi della Commissione Europea (COM(2005)718):
   - promuovendo un sistema di trasporto sostenibile attraverso il privilegio del mezzo pubblico e della mobilità ciclopedonale e la preferenza del trasporto su ferro;
   - favorendo l'edilizia sostenibile realizzata con materiali naturali capaci di creare ambienti vivibili sani, prodotti con basso consumo di energia e capaci di assicurare il risparmio di energia;
   - promuovendo le energie alternative anche in funzione della lotta ai cambiamenti climatici;
   - assicurando, la biodiversità urbana con la presenza di aree naturali o rinaturalizzate all'interno dei tessuti urbani e con la connessione della rete ecologica comunale ai corridoi ecologici regionali e provinciali;
   - assicurando la protezione dei suoli attraverso il contenimento delle impermeabilizzazioni.

Articolo 63 - Tutela del patrimonio paesaggistico ed ecologico

1. Il Puc:
   - fornisce indirizzi e prescrizioni per salvaguardare il patrimonio ecologico, l'integrità fisica, morfologica e naturalistica, nonché l'identità culturale e le connotazioni paesaggistico-ambientali, del territorio comunale;
   - promuove la tutela, la gestione e la fruizione sostenibile del patrimonio ecologico, naturalistico e paesaggistico-ambientale in uno ai connessi valori scientifici, culturali e turistici;
   - promuove la riqualificazione naturalistica, paesaggistica ed ambientale dei siti compromessi e di quelli che presentano caratteri di degrado;
2. Nelle aree classificate dal Piano strutturale come "ambito di valorizzazione dell'integrità ecologica", gli interventi si dovranno attenere alle seguenti prescrizioni:
   - la realizzazione di infrastrutture viarie, di nuovi supporti per antenne di trasmissione radiotelevisiva, e di reti ed impianti tecnologici di interesse sovracomunale verrà ammessa solo nei siti e nei limiti previsti dagli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale; relativamente alle reti elettriche dovrà essere documentata l'impossibilità tecnica o economica di interramento delle stesse;
   - la realizzazione di nuovi elettrodotti su tralicci verrà ammessa solo in attraversamento del crinale stesso e dimostrando che essi non siano diversamente localizzabili; si dovrà evitare la collocazione specifica di tralicci sulla sommità di vette e crinali.
3. L'ambito di valorizzazione dell'integrità ecologica comprende aree solo in parte o marginalmente interessate da utilizzazioni antropiche, nonché aree degradate o compromesse da attività antropiche pregresse per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi, finalizzati al restauro del paesaggio e all'incremento del livello di biodiversità. In particolare le aree di elevata naturalità comprendono le vette, i sistemi di versante ad elevata acclività, le pareti rocciose, i pianori, le praterie, le aree con vegetazione rada o macchia mediterranea. In queste aree il Puc prescrive la tutela delle componenti peculiari geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche che ne connotano l'assetto e la

riqualificazione e/o la rinaturalizzazione dei siti che presentino caratteri di degrado. In tali aree è assolutamente vietata:

- la riduzione dell'estensione della superficie a pascolo;
- la lavorazione del terreno, ad eccezione degli interventi colturali per il ripristino del cotico erboso, per l'infittimento (trasemine) e per la regimentazione delle acque (solchi acquai temporanei);
- la pratica del pascolo brado nelle more di specifici provvedimenti regionali, ad eccezione del pascolo da parte di unità bovine adulte (UBA) con carico minore o uguale a 2 UBA/ettaro.

In tali aree è possibile:

- individuare i sentieri pedonali esistenti disciplinandone il ripristino e/o l'adeguamento (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata). Gli interventi di adeguamento, ove richiesta, prevedono la valutazione d'incidenza ambientale, con particolare attenzione all'impatto sulla fauna, alla stabilità del suolo e in genere agli aspetti idrogeologici. Devono comunque essere vietate l'illuminazione artificiale e l'installazione di cartelloni pubblicitari;
- localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici; limitare o regolamentare le attività escursionistiche nelle aree considerate particolarmente fragili;
- mitigare gli eventuali effetti di disturbo prodotti da sorgenti inquinanti presenti all'interno o al margine delle aree di tutela e incompatibili con le caratteristiche dei siti e con l'equilibrio ecologico (inquinamento acustico, atmosferico, percettivo ecc.);
- promuovere azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse, o in via di dismissione, anche a fini turistici (centri informazione, rifugi attrezzati ecc.).

4. Nei boschi, prati e pascoli di montagna, negli incolti, nelle aree di macchia, possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di essenze vegetali autoctone. In ogni caso, la maglia delle recinzioni deve essere tale da permettere il passaggio della fauna minore e l'altezza massima non può superare i due metri.
5. Il Puc individua come aree boscate, riconoscibili su scala comunale, quei territori in cui prevalgono condizioni e dinamiche naturali caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo. Dette aree comprendono parti del territorio in cui prevalgono usi del suolo in qualche modo indipendenti dall'attività umana o dove l'attività colturale non comporta cadenze periodiche brevi o non modifica le condizioni del suolo e del soprassuolo. In queste aree il Puc prescrive la tutela delle componenti peculiari geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche che ne connotano l'assetto e la riqualificazione e/o rinaturalizzazione dei siti che presentano caratteri di degrado.
6. Nelle aree boscate il Puc prescrive:
   - l'immodificabilità del suolo, vietando qualsiasi tipo di intervento o uso che pregiudichi la stabilità ecosistemica o la qualità paesaggistica ad eccezione degli interventi orientati al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati;
   - l'inedificabilità privata; è invece ammessa la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Puc, ovvero degli altri interventi pubblici di limitata entità necessari per la funzionalità di impianti e attrezzature esistenti o per la realizzazione di reti infrastrutturali primarie o attrezzature di base al servizio di insediamenti esistenti;
   - il divieto di realizzazione di opere infrastrutturali (viarie e tecnologiche) che comportino alterazioni permanenti della copertura forestale, rischi di incendio o di
   - inquinamento, ad eccezione degli interventi finalizzati alla gestione forestale e alla difesa del suolo;
   - il divieto di rimboschimento con specie alloctone. Nei boschi monospecifici di specie alloctone, oppure nei boschi misti costituiti in prevalenza da tali specie, è

ammesso e suggerito il taglio di utilizzazione con scopi produttivi a carico delle specie alloctone, al fine di favorire la rinnovazione delle specie autoctone, prevedendo, se necessario, l'introduzione delle stesse, e di assicurare la possibilità di trasformazione di cedui in fustaie.

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

   Nelle fasce di rispetto sono consentiti:
   - la realizzazione sugli edifici esistenti di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
   - la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di parchi pubblici;
   - la coltivazione agricola o la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione del livello di biodiversità;
   - l'impianto di alberature lungo le sponde con essenze arboree ed arbustive igrofile e di tipo autoctono o comunque naturalizzate.

Articolo 64 - La prevenzione del rischio idrogeologico

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

Articolo 65 - La prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico

1. Il presente Puc recepisce sul territorio del Comune la disciplina di prevenzione del rischio sismico dettata dai seguenti provvedimenti:
   - Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normativa tecnica per la costruzione in zona sismica";
   - Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002 – Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Campania, con relativi allegati;
   - Delibera di Giunta Regionale n. 248 del 24.01.2003 – Circolare esplicativa relativa alla strumentazione urbanistica;
   - Delibera di Giunta Regionale prot. n. 1667/SP del 05.11.2003 – Circolare esplicativa - relativa alla disciplina sismica in vigore nella regione Campania;
   - Delibera di Giunta Regionale n. 816 del 10.06.2004 – DGR. N 5447 del 07.11.2003 e DGR n. 248 del 24.01.2003: Ulteriore circolare esplicativa relativa alla strumentazione urbanistica. Approvazione testo (con Allegati);
   - Delibera di Giunta Regionale n. 1701 del 28.10.06 che riporta le linee guida per la mitigazione del rischio sismico per le infrastrutture pubbliche e per il patrimonio edilizio e privato, contenute negli allegati A e B.
2. Per le aree sedi di strutture ricadenti in zone a rischio elevato, si dovrà prevedere o la delocalizzazione o la realizzazione di interventi di messa in sicurezza.
3. La localizzazione delle aree di espansione insediativa o delle infrastrutture non potrà essere individuata in:

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

4. Il Piano Strutturale, nelle tavole che compongono lo studio geologico redatto dal geologo, effettua una suddivisione del territorio in Zone omogenee, correlando i dati di tipo geologico con quelli di tipo sismico.
5. Le norme contenute nel presente articolo si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio Comunale che comportino interferenze con il suolo ed il sottosuolo. Le Norme regolano, esclusivamente per gli aspetti geologici, gli interventi sul suolo e nel sottosuolo secondo quanto disposto dalla L.R. n.9/83, dalle N.T.C. di cui al D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.1988. Tali interventi dovranno essere altresì valutati verificandone la fattibilità rispetto agli aggiornamenti del PSAI.
6. Il Committente, i Professionisti incaricati degli accertamenti geologici e geotecnici, il Progettista degli interventi sia sul suolo che nel sottosuolo e il direttore dei lavori, sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza alle presenti norme, come delle modalità esecutive indicate negli elaborati di progetto.
7. Nel caso in cui il progetto da sottoporre ad approvazione insista su terreni appartenenti a due zone con diversa suscettività d'uso, per gli adempimenti di tipo geologico dovranno essere adottate le prescrizioni più cautelative relative alla zona con maggiori problematiche geologiche.
8. Gli interventi inerenti alla sistemazione idrogeologica e alla regimazione delle acque saranno realizzati nel rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni fornite dal PSAI della competente Autorità di Bacino. Laddove possibile, saranno privilegiati gli interventi di mitigazione del rischio mediante il consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.
9. Ottemperando alla Normativa PSAI, per ogni intervento sistemazione idrogeologica e alla regimazione delle acque è necessario effettuare uno Studio di compatibilità geologica da allegare alla richiesta del Permesso di Costruire e da redigere in funzione delle caratteristiche della Zona di suscettività d'uso. Tale Studio andrà esteso a tutta l'area interessata dalle opere progettate e suo adeguato intorno, valutando lo stato di fatto e la situazione conseguente all'intervento. Si rende inoltre necessario, prima dell'inizio lavori, depositare presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, copia dello Studio geologico-tecnico esecutivo (completo delle indagini geognostiche e di tipo sismico) come sottoposte al Genio Civile.
10. In qualsiasi fase dell'iter relativo ad un intervento edilizio-urbanistico, il Comune potrà richiedere indagini integrative a supporto di quelle indicate in queste Norme.

Articolo 66 - La tutela delle risorse idriche

1. Ai fini della tutela delle risorse idriche il Puc incentiva:
   - la promozione delle attività di risparmio idrico delle risorse pregiate disponibili mediante interventi di risanamento delle reti di distribuzione e controllo e riduzione delle perdite virtuali (erogazioni non contabilizzate);
   - la promozione dell'utilizzo di risorse idriche da bacini superficiali ove disponibili e di - qualità adeguata alle diverse esigenze di uso;
   - la promozione del riutilizzo delle acque reflue depurate al fine di ridurre e tutelare l'uso di risorse idriche profonde.
2. Il Puc, inoltre, persegue la tutela delle risorse idriche mediante:
   - il potenziamento delle attività di controllo sui prelievi dai corpi idrici superficiali e da falda profonda per uso civile, irriguo o produttivo;

- il potenziamento delle attività di controllo e monitoraggio dei prelievi da corpi idrici superficiali assicurandone il deflusso minimo vitale ai fini ecologici e naturalistici;
- la promozione della diffusione di metodi e tecniche di risparmio idrico in ambito
- domestico, produttivo ed irriguo;
- il potenziamento della tutela delle acque fluviali mediante la realizzazione e l'adeguamento di impianti fognari e di trattamento delle acque reflue;
- utilizzo di sistemi di depurazione naturali (fitodepurazione) per comunità servite inferiori ai 2000 abitanti equivalenti, quali insediamenti in zona agricola;
- l'obbligo di adeguamento ed adeguata gestione dei dispositivi di scolmo delle acque di pioggia in eccesso delle reti di fognatura;
- l'incentivazione della predisposizione di sistemi di trattamento primario delle acque di pioggia in eccesso scolmate dalle reti di fognatura;
- l'incentivazione della realizzazione di sistemi di trattamento terziario (di affinamento) delle acque reflue.

Articolo 67 - Siti di Interesse Comunitario

1. Il Puc recepisce la perimetrazione delle aree che compongono la Rete Natura 2000 ed in particolare del SIC IT 8040006 Dorsale dei Monti del Partenio.
2. In tali aree occorre attuare politiche di gestione territoriale sostenibile sotto i profili socioeconomico ed ambientale, per garantire un adeguato stato di conservazione degli habitat e delle specie in essi presenti e per consentire il raccordo di tali politiche di salvaguardia con le esigenze di sviluppo socio-economico.
3. Le previsioni del Puc sono coerenti con la tutela dei siti, previa valutazione d'incidenza che costituisce parte integrante della valutazione ambientale di cui all'art. 47 della Lr n. 16/2004.
4. Nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree della Rete Natura 2000, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza.

Articolo 68 - Vincoli, tutele e fasce di rispetto

1. Di seguito sono riportate le norme relative ai vincoli ed alle tutele gravanti sul territorio comunale in virtù di della legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti. Tali vincoli sono riportati sugli negli elaborati cartografici del quadro conoscitivo.
2. Per l'esatta definizione delle perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo ex-lege si rimanda alla verifica dello specifico riferimento legislativo o agli Enti preposti alla tutela del vincolo stesso. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente (Sue o Suap) al controllo preventivo o successivo dell'intervento.
3. Per gli eventuali vincoli e tutele vigenti che non risultassero indicati negli tali elaborati, tali vincoli e tutele sono comunque vigenti e prescrittivi in base a come specificato nella norma scritta, contenuta nella legislazione vigente.
4. Sugli immobili vincolati non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che li disciplinano; restano inoltre fermi i limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità previsti dalle presenti norme
5. Nei seguenti articoli vengono indicate le norme regolanti le trasformazioni nelle aree sottoposte a vincoli.

Articolo 69 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto sono aree nell'ambito delle quali operano divieti o limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità ulteriori rispetto a quelli previsti dalle norme della zona in cui ricadono, volti ad evitare che tali interventi possano arrecare pregiudizio all'oggetto di vincolo o tutela che le origina e che l'ordinamento giuridico intende salvaguardare o volti ad evitare che i medesimi interventi possano a loro volta essere pregiudicati dall'esercizio degli oggetti che originano il rispetto, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale.
2. La rappresentazione delle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore è ricognitiva; quella di competenza comunale, è costitutiva.
3. La effettiva estensione legale delle fasce di rispetto, dei divieti e dei limiti alla trasformabilità degli immobili ricadenti in dette fasce dovranno essere accertati dal progettista in sede di progettazione attuativa o di intervento diretto secondo la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e verificati dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo del titolo abilitativo.
4. Nell'ambito delle fasce di rispetto non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che le disciplinano; restano inoltre fermi i limiti di edificabilità e trasformabilità previsti dalle norme di zona.
5. Fatti salvi i divieti o le limitazioni alla trasformabilità più restrittive previsti da fonti normative statali, regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore, o dalle norme di zona in cui l'intervento ricade non derogate dal presente comma, sulle costruzioni legittimamente esistenti ubicate nelle fasce di rispetto, non oggetto di altre norme di tutela, sono consentiti:
   - gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente esistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari;
   - la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne purché ciò non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;
   - la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente ed esterna alla fascia di rispetto delle costruzioni legittimamente preesistenti con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari, sempre che ciò non comporti, in tutto o in parte, l'avanzamento dell'edificio verso altri fronti di rispetto.
6. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi nelle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore, salvo che non siano di carattere meramente conservativo dell'esistente o esplicitamente ammessi dalle norme, sono subordinati al preventivo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo. Tra gli interventi consentiti nelle aree assoggettate a vincolo, previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo rientrano:
   - recinzioni;
   - stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburanti;
   - rampe di accesso e sistemazione a verde o a parcheggi del tipo alberato;
   - depositi e/o esposizioni merci (all'esterno del territorio urbanizzato) a cielo aperto purché adiacenti a zone produttive. Tali depositi possono, pero, essere autorizzati alle seguenti condizioni:
     - o la merce depositata deve essere tenuta ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore all'altezza della merce depositata;

- o le aree adibite a deposito devono essere schermate, verso tutti i lati da cui si ha una visuale da spazi pubblici, con idonea vegetazione.

Articolo 70 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

1. I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134. La Tavola *PS.2 – Carta delle protezioni e dei vincoli speciali* evidenzia a titolo ricognitivo le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate per legge ai sensi dell'art. 142.
2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Articolo 71 - Beni culturali e paesaggistici

1. Nell' elaborato del Piano *PS.2 – Carta delle protezioni e dei vincoli speciali* sono graficamente individuati:
   - i beni culturali individuati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004;
   - i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142, lettera c) del Dlgs n. 42/2004 (corsi d'acqua).
   - i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142, lettera d) del Dlgs n. 42/2004 (montagne per la parte eccedente i 1200 m).
2. Su tali immobili vige la disciplina di cui all'art. 142 del DLgs 42/2004, oltre a quelle specifiche di cui ai successivi articoli.

Articolo 72 – Tutela archeologica

1. Le aree sottoposte a tutela archeologica sono cosi distinte:
   - A) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
   - B) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con probabilità di ritrovamenti archeologici;
2. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto A) del comma 1, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.
3. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto B) del comma 1, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla Scia o atto equivalente ed alla domanda di permesso di costruire, da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
4. Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punto B) del comma 1 non sono subordinati agli adempimenti previsti dal precedente comma 3., qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
5. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, e obbligatoria, nei casi in cui le opere da eseguirsi comportano l'esecuzione di scavi che superino la profondità di 50 cm, l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

Articolo 73 - Vincolo idrogeologico – forestale

1. Le opere da realizzarsi nell'ambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 "Approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani", e della legislazione regionale in materia, esse conservano la specifica destinazione di zona urbanistica.

Articolo 74 – Tutela dei Siti appartenenti alla Rete Natura 2000

1. Nella Tavola *PS.3 – Carta delle emergenze storico-artistico e ambientali* sono individuati il Sito di Interesse Comunitario appartenente alla Rete Natura 2000 che interessa il territorio comunale, ovvero il SIC IT 8040006 "Dorsale dei Monti del Partenio".
2. Gli interventi ammissibili nella Rete Natura 2000 non dovranno comportare modifiche degli habitat presenti e saranno assoggettati alla preventiva procedura di Valutazione di Incidenza tutte le opere che possono avere incidenze significative sul SIC.
3. All'interno dei siti della Rete Natura 2000 valgono, inoltre, le disposizioni relative alle "Misure di Conservazione dei SIC (Siti di Interesse Comunitario) per la designazione delle ZSC (Zone Speciali di Conservazione) della rete Natura 2000 della Regione Campania" approvate con D.G.R. 795 del 19/12/2017.
4. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357/1997 e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

Articolo 75 – Prescrizioni del Piano del Parco

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. dovranno essere attuate conformemente alle "Norme Generali di Salvaguardia" di cui alla D.G.R. 1405 del 12/04/2002, e, una volta approvato, al Piano del Parco.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati e la normativa del Piano del Parco prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.

Articolo 76 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica - fascia di rispetto acque pubbliche ed altri corsi d'acqua pubblici

1. Il Puc, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale, rileva a fini ricognitivi le seguenti fonti di vincolo idrogeologico e idraulico e le relative fasce di rispetto:

   CORPI IDRICI

   a) Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese (R.D. 25-7-1904 n. 523 – Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie);
   b) Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici (DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152);
   c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (DECRETO LEGISLATIVO 22-1-2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio – art. 142);

2. Il vincolo, di cui al comma 1. lett. a), è posto al fine di tutelare le acque pubbliche e controllare i relativi lavori. Esso comporta l'inedificabilità assoluta e i divieti indicati dai seguenti articoli del T.U. 523/1904:
   - art. 96 – lavori vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro sponde, alvei;
   - art. 97 – indica i lavori che si possono eseguire con speciale permesso del Genio Civile;
   - art. 98 – indica i lavori che si possono eseguire con articolare permesso del Ministero LL.PP.
3. Il vincolo, di cui al comma 1 lett. c) impone che i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna sono considerati "ope legis" di interesse paesaggistico e come tali assoggettati alle disposizioni della parte terza titolo I° del D.leg.vo 42/2004, n. 42. Tale disposizione non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
   - erano delimitate negli strumenti urbanistici , ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
   - erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
   - nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

DISCIPLINA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

4. Il Puc rileva, a fini ricognitivi, le acque sotterranee (pozzi) destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, ed individua le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto. Per tali aree vigono i vincoli e le limitazioni di cui al Decreto Legislativo3 aprile 2006 , n. 152, art. 94.
5. La zona di tutela assoluta e costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
6. La zona di rispetto e costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. Tale zona di rispetto, in assenza dell'individuazione da parte della regione di diversa indicazioni, è stata fissata come previsto dal comma 6 del citato art. 94 del D. Leg.vo 152/2006, con un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
7. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
   - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
   - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
   - 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;
   - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
   - aree cimiteriali;
   - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Articolo 77 – Aree boscate o già destinate a bosco ed interessate da incendi

1. Il Puc recepisce, a fini ricognitivi, i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco.
2. Tali aree a norma del Decreto Legislativo 22-1-2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio – art. 142 sono considerate "ope legis" di interesse paesaggistico e come tali assoggettato alle disposizioni della parte terza titolo I del medesimo D.leg.vo 42/2004, n. 42.
3. Il Puc recepisce, a fini ricognitivi, i territori percorsi dal fuoco negli ultimi anni, distinti per anni di evento, cosi come risultanti dal "Catasto delle aree percorse dal fuoco" del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo.
4. Sulle aree percorse dal fuoco, di cui al precedente comma 3, sono in vigore i vincoli di cui all'art. 10, comma 1, della L. 21/11/2000 n. 353, come modificato dall'art. 4, comma 173, della L. 24/12/2003, n. 350, di seguito sintetizzati:
   a) *Vincoli quindicennali: "….. 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 quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto."*
   b) *Vincoli decennali: Sulle zone boscate e sui pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, e vietata per dieci anni "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 prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data. ……(omissis).. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia."*
   c) *Vincoli quinquennali: "….. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici….".*

Articolo 78 - Infrastrutture della mobilità

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

2. Si applicano inoltre le limitazioni alla trasformabilità previste, a seconda della fattispecie che ricorre, dalle seguenti norme speciali:
   a) Il Codice della Strada e Regolamento di esecuzione;
   b) Il Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri - abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967;
3. Il Puc rileva, a fini ricognitivi, tutti gli assi destinati alla circolazione stradale del territorio comunale presenti e previsti, ordinandoli secondo la classificazione dell'art. 51 delle Nta del Ptcp, ovvero:
   - rete primaria, che comprende le autostrade, le strade extraurbane principali e le strade urbane di scorrimento;
   - rete secondaria, che comprende le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere;
   - rete locale, che comprende le strade locali extraurbane ed urbane;
   - le aree di previsione di nuova viabilità.
4. Sono, altresì, cogenti seppure non rappresentate graficamente le fasce di rispetto poste a tutela delle stesse, distinte secondo se ricadono all'interno o all'esterno del centro abitato. Le aree necessarie alla realizzazione della viabilità in previsione sono destinate ad essere acquisite.
5. La destinazione di un'area deputata alla realizzazione di nuovi assi stradali comporta vincolo di assoluta inedificabilità. Quando gli assi stradali di nuova previsione interessano comparti di trasformazione assoggettati a Pua, i piani attuativi possono modificare il tracciato previsto al fine di migliorarlo e/o adeguarlo allo stato dei luoghi senza che ciò comporti variante al Puc.
6. La destinazione di aree deputate a fasce di rispetto comporta l'assoluta inedificabilità, anche se le stesse non sono assoggettate a vincoli acquisitivi. Le fasce di rispetto, tuttavia possono essere utilizzate dall'Ente competente alla realizzazione dell'asse stradale, nel caso di assi in previsione, per migliorare la realizzazione dell'asse. Nelle fasce di rispetto di infrastrutture esistenti possono essere realizzate da parte della pubblica Amministrazione competente nuove sedi stradali, allargamenti, marciapiedi, piste ciclabili aree di parcheggio e sosta.
7. Fabbricati ed insediamenti eventualmente ricadenti in fasce di rispetto possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero ed interventi atti a superare le barriere architettoniche. Non sono consentiti ampliamenti o cambi di destinazione d'uso che comportino maggiore carico urbanistico ed accessi in contrasto con la sicurezza della circolazione stradale cui la fascia di rispetto e posta a tutela. In quest'ultimo caso il progetto andrà preventivamente sottoposto all'assenso dell'ente proprietario dell'infrastruttura stradale. Nel caso si tratti di strade di competenza comunale il progetto dovrà essere sottoposto alla Giunta Comunale che dovrà approvarlo.

Articolo 79 – Metanodotti

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

Articolo 80 - Elettrodotti

1. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti, e subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
2. Il Puc individua gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica ad alta tensione; le relative fasce di rispetto e le distanze di prima approssimazione costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio, e per le stesse si rimanda alle specifiche normative che ne individuano l'ampiezza a seconda del tipo di impianto. In fase di progettazione degli interventi pertanto esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo reale del posizionamento della linea o della cabina e della tipologia delle stesse.
3. Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3 microTesla valutato ai recettori, secondo le indicazioni del DM del 29/05/2008.
4. All'interno delle fasce di rispetto e delle distanze di prima approssimazione non sono consentite aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere. Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità prescritto per l'area in esame.

Articolo 81 - Cimitero

1. La fascia di rispetto cimiteriale individua le aree soggette alla disciplina stabilita dal R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti".
2. Entro la fascia di rispetto cimiteriale sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
    - Elementi viari (vie, piazze, ed opere ad esse complementari);
    - Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
    - Reti idriche;
    - Reti fognanti;
    - Metanodotti, gasdotti, e simili;
    - Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
    - Giardini autonomi;
    - Manufatti amovibili e/o precari installabili per fini specifici e cronologicamente delimitabili, chioschi temporanei in legno o ferro e vetro, non fondati ed aventi caratteristiche di amovibilità, per la vendita dei fiori.
3. E' altresì consentita la realizzazione di una sala pubblica del commiato, di cui all'art. 10 bis della L.R. 24/11/2001, n. 12 cosi come modificata ed integrata dalla Lr 7/7/2013, n. 7.
4. Nelle fascia di rispetto cimiteriale, acquisito il preventivo assenso della competente azienda sanitaria locale, per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, quali:
    - Ampliamento nella percentuale massima del 10% della Slp esistente e legittima;
    - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
    - Restauro e Risanamento Conservativo;
    - Ristrutturazione Edilizia.

TITOLO III - DISCIPLINA DEI SUOLI

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Articolo 82 - Zone territoriali omogenee (Zto)

1. Il Puc suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee (Zto) individuate nella Tavola Zonizzazione, e definite nelle presenti Nta.
2. Ciascuna Zto è articolata in sottozone sottoposte a distinta disciplina.
3. Nelle suddette Zto si applicano, per quanto vigenti, le prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (Psai) dell'Autorità di Bacino competente, e delle relative norme tecniche di attuazione (Nta), qualora, in tutto o in parte, specificamente interessate da rischio idraulico atteso o rischio frane atteso.

Articolo 83 – Zona A – centro storico

1. Comprende le aree che ricadono nell'ambito valorizzazione del patrimonio storico, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, ovvero edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.

Articolo 84 - Norme specifiche ed interventi ammessi nella Zto A

1. Per gli spazi scoperti e per gli spazi comuni deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
2. Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica in zona A, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti nei limiti di cui al successivo comma, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
    - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
    - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
    - consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
    - eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
    - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
    - mantenimento o ripristino dei porticati interni alle corti e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
    - restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
    - le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;

- il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata;
- i sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria;
- è possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente delle parti prive di valore.

3. Alle condizioni e con i limiti di seguito stabiliti sono ammessi ampliamenti di edifici residenziali legittimamente esistenti al 1967 e, che non abbiano già goduto di ampliamenti anche in deroga (piano casa) o che siano stati oggetto di condono edilizio totale negli ultimi trenta anni, e:
   - qualora l'ampliamento sia funzionalmente collegato agli alloggi preesistenti e finalizzato a migliorarne la qualità abitativa, è escluso quindi l'aumento delle unità immobiliari esistenti;
   - per una sola volta per unità abitativa e comunque entro il limite massimo complessivo del 20% della superficie utile lorda (Sul) e del 20% del volume, legittimamente preesistenti;
   - devono essere rispettate le distanze stabilite dalle norme tecniche, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e i diritti di terzi;
   - i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
4. Ampliamenti comportanti modifica della sagoma del fabbricato diversi da quelli previsti al precedente comma 2, sono assoggettati alla procedura di cui all'art. 88-"Piani di recupero".
5. Gli ampliamenti e le ricostruzioni eccedenti la sagoma legittimamente preesistente devono altresì rispettare le seguenti disposizioni:
   - gli ampliamenti di cui al comma 2) devono essere realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento deve essere localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.
   - **Distanze tra fabbricati**: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Sono ammesse distanze inferiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.
   - **Altezze degli edifici**: per le operazioni di risanamento conservativo non e consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.

   Ai fini del rispetto delle distanze minime e delle altezze massime:
   - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo

volume o con un volume inferiore ed all'interno della sagoma del fabbricato precedente;

- gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del Dpr n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

6. Sulle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:
   - per i fronti prospettanti su spazi pubblici, soltanto l'installazione di impianti che non alterino il valore storico e architettonico dell'edificio (es.: film sottile di silicio amorfo sugli elementi di copertura);
   - per gli altri fronti non prospettanti su piazze e spazi pubblici sono ammessi anche impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura;
7. **Aumento della Sul**: è ammesso l'aumento della Sul all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e della disciplina dei soppalchi ed in ogni caso purché gli interventi edilizi necessari per tale recupero non comportino la violazione della disciplina degli interventi edilizi previsti dalla categoria attribuita alle singole Unita Edilizie.
8. E' vietata la realizzazione di unita abitative con una Sul inferiore a 45 mq, anche nel caso di frazionamento di unita abitative preesistenti.
9. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di Pua, con valore di Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente indicato.
10. Gli interventi edilizi proposti:
    - devono utilizzare materiali ecocompatibili nel rispetto dei caratteri formali e dei materiali esistenti.
    - fatto salvo quanto previsto nella disciplina delle categorie delle unità edilizie, devono essere realizzati in modo da non compromettere gli edifici confinanti o contermini di valore storico-culturale. A tal fine il Comune può imporre altezze, distacchi e allineamenti, nonché in sede di valutazione del progetto di massima degli interventi l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione dell'ambito soggetto a tutela.
11. L'inserimento di impianti tecnologici che comporta modificazioni all'aspetto esteriore dell'edificio, dovrà essere compatibile con la salvaguardia delle caratteristiche ambientali - storico - tipologiche del contesto e del fabbricato.
12. Nell'installazione di impianti tecnologici si dovrà fare particolare attenzione a non pregiudicare, con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro viene posto esternamente all'edificio, l'equilibrio formale della facciata.
13. Le prese d'aria di impianti fissi di condizionamento, devono trovare una precisa collocazione sui prospetti dell'edificio, all'interno di finestre o balconi comunque in luoghi opportunamente predisposti e non visibili dallo spazio pubblico.
14. Il posizionamento dei pluviali deve essere fatta nel rispetto del disegno della facciata, seguendo il criterio di collocarli agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unita formale e tipologica dell'edificio e non la semplice proprietà.
15. Nelle zone "A", ove sia comprovata la preesistenza di corpi a completamento di corti o isolati, o anche corpi isolati demoliti o crollati a causa del sisma del 1980, e possibile la

loro ricostruzione nei limiti planovolumetrici dei preesistenti edifici computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, a meno di diverse previsioni del Puc di miglioramento della viabilità ed accessibilità. La ricostruzione dovrà essere rispettosa della cortina, ovvero della corte in cui si inserisce.

16. Per la ricomposizione formale delle corti e, in ogni caso ammesso il completamento delle stesse. Le parti da ricostruire o da costruire per il completamento delle corti dovrà essere rispettoso della corte in cui si inserisce e rientrare nei limiti di ampliamento ammessi al precedente comma 2.
17. In conformità a quanto disposto dall'art. 36 delle Nta del Ptcp, per tutte le opere di pubblica utilità e per le opere realizzate da soggetti privati che prevedono scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo, va data preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio.

Articolo 85 – Disciplina funzionale della Zto A

1. Obiettivo primario del PUC per le aree ricadenti nell'ambito storico è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa, riqualificando l'ambiente urbano e aumentando la vivibilità e i servizi per gli abitanti.
2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Puc, la modifica delle destinazioni d'uso e ammessa nell'ambito delle categorie sotto elencate e a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti Nta.

   Destinazioni d'uso consentite:

   - residenze permanenti e temporanee;
   - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
   - esercizi commerciali di vicinato;
   - uffici pubblici e privati;
   - sedi di associazioni varie;
   - attività ricettive: alberghi, pensioni, B&B (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
   - attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
   - artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle - emissioni con la residenza);
   - servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, socio-sanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi;
   - attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme igienico sanitarie.
4. Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva secondo le norme generali. Il Comune accantona i proventi della monetizzazione sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio del centro storico.
5. Le destinazioni commerciali costituiscono una funzione fondamentale nella qualità e caratterizzazione degli spazi nel centro storico in quanto elementi fondamentali per la qualità e vivibilità. Per tale motivo i fronti commerciali prospettanti sugli spazi pubblici vanno sistemati e progettati favorendo il rapporto con lo spazio stesso, anche nei momenti in cui l'attività è chiusa.

Articolo 86 - Disciplina delle aree scoperte nelle zone A

1. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
   - il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante;
   - il progetto deve dimostrare l'esistenza delle opere di urbanizzazione appropriate alla funzione ospitata, ovvero, contenere l'obbligazione dell'impegno a realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità con riferimento a:
     - adeguata accessibilità e parcheggi;
     - impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.
2. Il Comune in sede di valutazione del progetto ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto alle minime previste, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.
3. In caso di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; il progetto delle sistemazioni deve far parte integrante della richiesta del titolo abilitativo, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportune.
4. Le aree libere ricadenti nella zona A sono inedificabili. E' ammessa la deroga dell'art. 9 della Legge n. 122 del 24/03/1989 nei limiti del 50% dell'area libera a disposizione dell'immobile a cui deve essere asservito il parcheggio, con obbligo di lasciare completamente permeabile la restante area. Il solaio di copertura del manufatto interrato non dovrà fuoriuscire dal piano di campagna e non dovrà essere in alcun modo visibile da spazi pubblici, esso, dovrà comunque essere ricoperto con uno strato di terreno vegetale di almeno 50 cm.
5. E' altresì ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti da utilizzare quale deposito di attrezzi da giardino, di superficie massima mq 12 e altezza massima m 2,40. La realizzazione di tali manufatti è comunque subordinata al rispetto delle distanze dai confini.

Articolo 87 – Disposizioni per il riordino dei fronti edilizi

1. Gli interventi sui fronti edilizi prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, degli immobili ricadenti nelle zone A, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.
2. Rispetto all'aspetto esterno degli edifici e degli spazi pubblici, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati devono tener conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni.
3. I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in

adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.

4. Vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare:
   - la copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in tegole o coppi tradizionali, in coerenza con le coperture del centro storico;
   - i serramenti esterni e gli oscuramenti dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico;
   - gli ornamenti in pietra quali: portali, stemmi, cornici e davanzali di finestra, lastre di balconi ecc. devono essere salvaguardati e ripristinati.
5. La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.
6. **Regole Cromatiche**: Fino alla definizione di idonei piani colore non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unita formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà. In particolare:
   - per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo;
   - nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui;
   - edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni diverse ai fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura;
   - in una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
   - negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc.) è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le cornici delle finestre;
   - la colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco;
   - è vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.

Articolo 88 - Piani di Recupero

1. L'amministrazione comunale per la conservazione e valorizzazione delle aree classificate zone A, dovrà disporre un apposito Piano di Recupero (o Piano Attuativo) cui riferire gli eventuali Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, previsti dalla normativa vigente; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o piano attuativo ai sensi della normativa vigente.
2. In assenza di detti strumenti saranno ammissibili solo gli interventi di cui ai precedenti articoli, per i quali le presenti Nta non prevedono il ricorso al piano urbanistico attuativo.

3. I Piani di Recupero o piani attuativi che prevedano interventi di riqualificazione dei centri storici nel rispetto dei valori degli edifici, congiunti ad interventi di riqualificazione urbana, che l'Amministrazione comunale con l'approvazione del Pua, riconoscerà di interesse pubblico, potranno prevedere per i soggetti che si attivano, quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessivo stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, non superi il 25% del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare nelle medesime zone A, ove il piano attuativo contenga precise previsioni planovolumetriche, , stipulando apposite convenzioni con il Comune; le quantità premiali devono poter essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi previsti.
4. Al fine di ripristinare la tipologia originaria degli edifici oggetto di intervento potranno altresì abbattersi le volumetrie o superfici utili coperte costituenti superfetazioni o soprastrutture incongrue di epoca recente, non abusive, prive di valore storico, le cui quantità potranno aggiungersi a quelle premiali. Tali quantità, saranno fissate dal Piano di Recupero o dal Piano Attuativo, con dimensioni non superiori a due volte quelle dei manufatti oggetto di demolizione, in relazione all'importanza dell'intervento pubblico proposto e alla zona (centrale, periferica o semiperiferica) in cui si prevede di, eventualmente trasferire tali quantità edificatorie premiali.
5. Il Piano di Recupero (o Pua) può contenere l'individuazione degli eventuali stralci funzionali, mediante i quali lo stesso può essere attuato garantendo la coerenza complessiva dell'intervento.
6. Il Comune può sempre attivare forme concorsuali per la realizzazione/promozione di progetti di coordinamento urbanistico.
7. I Piani di Recupero (o Pua) precisano i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
    - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
    - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
    - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
    - ai principali caratteri della viabilità;

Articolo 89 - Approvazione dei Piani di Recupero

1. I Piani di Recupero, redatti dal Comune ovvero selezionati dal Comune in quanto ritenuti di rilevante interesse pubblico, proposti da privati, sono approvati, in relazione allo stato giuridico dei proponenti, con le procedure previste dalla Lr 16/2004 e s.m.i e dal regolamento attuativo della medesima.
2. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione, il cui schema costituisce allegato del Piano di Recupero o Pua.
3. La convenzione costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Essa è recepita con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. I piani di recupero sono attuati mediante approvazione e convenzionamento se conformi alle previsioni del PUC o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti.
5. I piani di recupero si configurano come strumenti di riferimento per l'Amministrazione comunale per gli interventi di riqualificazione urbana. Per tale motivo l'approvazione dei Piani di Recupero deve essere preceduta da iniziative che promuovono la partecipazione dei cittadini alla definizione degli obiettivi della riqualificazione urbana attraverso l'istituzione di processi partecipativi o di laboratori di urbanistica partecipata, ed incentiva

il ricorso da parte del Comune a procedure concorsuali che consentano la scelta del progetto che meglio corrisponde agli obiettivi di qualità attesi.

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

Articolo 90 - Zona B: finalità e ambito di applicazione

1. Conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, sono zone B, le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. l'ambito include anche gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti.
2. Gli obiettivi progettuali che il Puc individua come prioritari nella zona B sono rappresentati da:
   - adeguamento ove occorrente di dotazioni pubbliche anche attraverso il riuso di
   - edifici dismessi o dismettibili.
   - riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) anche prevedendo l'ampliamento di marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di idonei elementi di arredo urbano che ne incoraggino la fruizione e la vivibilità.
   - recupero di aree ed edifici dismessi, con interventi anche di ristrutturazione edilizia, ed il loro riuso prioritario per funzioni pubbliche o di pubblico interesse, o per attività terziarie finalizzate alla rivitalizzazione dei tessuti urbani; a tali fini potrà essere consentito il mutamento della destinazione d'uso dei locali posti a piano terra ed occupati da depositi, magazzini o abitazioni improprie;
   - innalzamento della qualità urbana incentivando:
     a) la qualità architettonica, negli interventi di riqualificazione e/o trasformazione, degli edifici prospettanti su aree pubbliche;
     b) la riqualificazione e messa a norma, di tali ambiti urbani, come scelta per il conferimento di più percepibili ruoli urbani;
     c) l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, come scelta di trasformazioni consapevoli e rispettose dell'ambiente.
3. La zona B si articola nelle seguenti sottozone:
   - Zona B1 – residenziale consolidata
   - Zona B2 – residenziale in corso di trasformazione
   - Zona B3 – residenziale di completamento
4. Con apposito simbolo grafico (*) sono state indicati gli edifici esistenti non riportati in cartografia, già realizzati o in corso di realizzazione in attuazione di interventi previsti dal previgente strumento urbanistico.

Articolo 91 - Zona B1 – residenziale consolidata

1. Nelle zone classificate come zone B1, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:
   a) manutenzione ordinaria;
   b) manutenzione straordinaria;
   c) restauro e risanamento conservativo (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unita immobiliari);

d) ristrutturazione edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SUL legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unita immobiliari.
e) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001 e s.m.i.,
f) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del Dpr n. 380/2001 e s.m.i. ;
g) interventi di ristrutturazione urbanistica;
h) interventi di demolizione senza ricostruzione.

2. Nella zona B1 sono altresì ammessi, con idoneo titolo abilitativo, frazionamenti di preesistenti unità immobiliari a qualunque uso destinate, purché:
   - siano finalizzati alla realizzazione di unità immobiliari con destinazione d'uso compatibile con la zona B1;
   - siano compatibili con la tipologia edilizia dell'edificio in cui ricadono;
   - le nuove unità dovranno possedere i requisiti minimi fisici e di qualità ambientale previsti dal Regolamento edilizio.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con previsione di demolizione e ricostruzione dell'immobile, al fine di liberare aree da destinare a standard e/o da rendere permeabili, può essere consentito l'aumento dell'altezza del precedente immobile, fatto salvo il rispetto delle distanze da confini, fabbricati e strade. In tale caso la nuova altezza non potrà essere superiore a quella degli edifici presenti nell'ambito in cui è situato l'immobile e comunque non superiore a tre piani fuori terra.
4. Gli interventi di cui al precedente comma 1, lett. a), b), c), d), e), f) e h) sono consentiti, con titolo abilitativo diretto; gli interventi di cui al precedente comma 1, lett. g), sono invece consentiti attraverso la redazione di appositi Piani attuativi, di cui l'Amministrazione comunale, ne riconoscerà l'interesse pubblico, e che fissano:
   - gli ambiti dell'intervento;
   - le aree da cedere al Comune per la dotazione degli standard indotti dall'intervento;
   - gli ampliamenti o adeguamenti della viabilità esistente;
   - le aree di parcheggio pubbliche e private necessarie;
   - le aree destinate all'edificazione con indicazione plano-volumetriche degli edifici da ricostruire;
   - lo schema convenzionale regolante gli obblighi per la realizzazione degli interventi e le necessarie garanzie.

   In tal caso il titolo abilitativo sarà preceduto dalla sottoscrizione dell'atto convenzionale che in taluni casi, di minore rilevanza, potrà essere sostituito da atto unilaterale d'obbligo.
5. Sugli immobili costruiti legittimamente prima del 1967, ricadenti nella zona B1, qualora non siano stati già oggetto di interventi di ampliamenti, anche in deroga (piano casa), possono fruire di ampliamenti una tantum nella misura massima di 30 mq di SUL per singola unità immobiliare. La progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
6. L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito:
   - su edifici a prevalente destinazione residenziale;
   - per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati;
   - nel rispetto delle distanze e delle altezze massime previste dagli articoli delle presenti Nta;
   - gli ampliamenti disciplinati dal presente articolo non sono cumulabili con quelli

previsti dalla L.R. 19/2009 e s.m.i., fin quando essa resta in vigore, e non possono essere eseguiti se già si è usufruito di tale norma derogatoria.

- l'ampliamento non deve comportare, in ogni caso l'aumento delle unità immobiliari preesistenti.

7. Anche, al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente. La Sul ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta a limitazioni quantitative. Gli ampliamenti di Sul dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al successivo art. 94 - "Disciplina funzionale nelle zone B1".

Articolo 92 - Allineamenti urbani: distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, per le parti eccedenti la sagoma preesistente, vanno osservate le seguenti distanze:
   a) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
   - m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7.
   - m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;

   b) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
2. Fatte salve diverse previsioni nelle norme di ambito, e in generale delle presenti Nta, ed i casi di cui al successivo comma 5, la distanza degli edifici dal confine dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico non può essere inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5 (cinque).
3. Le distanze minime e gli allineamenti urbani devono essere obbligatoriamente osservati negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, ad eccezione del caso in cui la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato legittimamente preesistente.
4. Minori distanze rispetto a quelle previste dai precedenti commi, possono essere ammesse nel casi di gruppi di edifici che formino oggetto di Pua con specifiche indicazioni plano-volumetriche.
5. In presenza di allineamenti sul fronte stradale di fabbricati preesistenti e precostituiti prima della data di adozione del Puc, anche per effetto di previgenti discipline urbanistiche, a maggiore o minore distanza rispetto a quella prevista dal precedente comma 1, il Responsabile dello SUE può imporre o autorizzare su richiesta documentata dell'avente titolo, con provvedimento motivato, l'edificazione sull' allineamento precostituito e prevalente dei fabbricati rispetto alla strada, quando l'arretramento dell'edificio da riedificare si porrebbe fuori cortina, senza alcun beneficio per l'interesse pubblico.

Articolo 93 - Disciplina delle aree scoperte nella Zto B1

1. Le aree libere ricadenti nella zona B1 sono inedificabili. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e

parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 2000, il 60% per aree superiori a mq 2000;
- la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 50;
- la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino;
- lo spessore del manto vegetale di copertura dell'autorimessa o del parcheggio potrà essere ridotto nel caso si utilizzino sistemi di realizzazione di "tetti giardino" che necessitano di minor spessore ed il progetto sia corredato da schede del sistema che sarà utilizzato e dichiarazione di impegno asseverata dal proprietario e dal progettista all'utilizzo di tale sistema;
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire a funzioni commerciali e a servizi, per una Sul pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

2. E' possibile realizzare, altresì, manufatti di superficie massima mq 12 e altezza massima m 2,40, per il ricovero di attrezzi da giardino. La realizzazione di tali manufatti è comunque subordinata al rispetto delle distanze dai confini.

Articolo 94 – Disciplina funzionale nella Zto B1

1. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Puc, la modifica delle destinazioni d'uso nella zona B1 è ammessa nell'ambito delle categorie sotto elencate e a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti Nta.
2. Destinazioni d'uso consentite:
   - residenze permanenti e temporanee;
   - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
   - esercizi commerciali;
   - uffici pubblici e privati;
   - sedi di associazioni varie;
   - attività ricettive: alberghi, pensioni, motel (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
   - attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti, discoteche e sale da ballo (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
   - artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza);
   - servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, sociosanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi;
   - attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme igienico sanitarie.

4. Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi.

Articolo 95 - Zona B2 – residenziale in corso di trasformazione

1. E' la zona urbana nella quale risultano in corso interventi di trasformazione in attuazione di quanto previsto dal previgente strumento urbanistico.
2. Le trasformazioni in corso, nei termini di validità dei piani attuativi e/o dei titoli edilizi abilitativi che le regolano, si attuano secondo quanto regolato/concesso dalla convenzione/titolo approvata/rilasciato, fino alla vigenza della/o stessa/o, sia per quanto concerne gli indici edilizi e urbanistici, sia relativamente alle destinazioni d'uso.
3. Ad intervento ultimato, per la zona B2 valgono le stesse disposizioni normative valide per le zone B1 di cui agli articoli che precedono.
4. Allo scadere della convenzione/titolo, senza che gli interventi in corso siano stati realizzati, la zona B2 si attua con Iec ovvero con rilascio di "PdC Convenzionato" applicando ad essa gli indici e parametri validi per la zona B3.

Articolo 96 - Zona B3 – residenziale di completamento

1. Nella zona classificata come zona B3, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 91 ovvero quelli di cui alla zona B1.
2. In tale Zto è ammesso, salvo quanto già specificato al comma 1, il completamento di lotti liberi, della superficie fondiaria minima di 500 mq, non trasformati e non annessi funzionalmente all'edilizia preesistente ovvero a lotti già edificati alla data di delibera di giunta con la quale è stato adottato lo strumento urbanistico generale.
3. I suddetti lotti minimi non devono derivare da frazionamenti catastali effettuati successivamente alla data di deliberazione in giunta di cui al precedente comma.
4. E' escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio.
5. L'edificazione nei lotti liberi, di cui ai precedenti commi, avviene nel rispetto dei seguenti indicatori edilizi:
   Ruf = 0,30 mq/mq
   Rcf = 0,40 mq/mq
   Rp = 0,60 mq/mq
   spp = 0,10 mq/mc
   Hmax = 7,50 m
   Dc = 5,00 m
   Df = 10,00 m
   Ds = 5,00 m
6. Destinazioni d'uso consentite:
   - residenze permanenti e temporanee;
   - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
   - esercizi commerciali;
   - uffici pubblici e privati;
   - sedi di associazioni varie;
   - attività ricettive: alberghi, pensioni, motel (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
   - attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti, discoteche e sale da ballo (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
   - artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza);

- servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, sociosanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi;
- attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile.

7. Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme igienico sanitarie.
8. Negli interventi di completamento di lotti liberi di cui al precedente comma 5 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89.
9. Le trasformazioni si attuano mediante Iec ovvero con rilascio di "PdC Convenzionato".
10. La convenzione deve prevedere la cessione delle aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 3 del Dm 2/4/1968, n. 1444.
11. Previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dal precedente comma, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico, secondo le modalità previste dal precedente art. 30.

Articolo 97 – Zona C: finalità e ambito di applicazione

1. La zona classificata C, conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, comprende le parti del territorio destinate a insediamenti prevalentemente residenziali, ovvero misti dove la residenza si integra con le ulteriori funzioni previste e con essa compatibile.
2. La zona C si articola nelle seguenti sottozone:
   - Zona C1 – residenziale di espansione (residuo di piano)
   - Zona C2 – residenziale di nuovo impianto
   - Zona C3 – edilizia residenziale sociale

1. Per le zone C1 e C2, nel caso in cui gli aventi titolo ricorrano a forme di edilizia residenziale sociale convenzionata (Ers) con il Comune, anche integrata con l'edilizia libera, sarà applicato un incremento al valore del Rut, applicato alla sola quota di edilizia residenziale sociale convenzionata, pari a 0,20 mq/mq.
2. L'incremento del valore del Rut, ai sensi del precedente comma, determina, in ogni caso, la previsione globale di standard urbanistici nella misura minima di 18mq/abitante, da reperire comunque all'interno della Zto.
3. Per tutte le Zto C vi è l'obbligo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali inerenti alle costruzioni nella misura minima di 1 mq/10 mc.
4. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968.

Articolo 98 – Zona C1 – residenziale di espansione (residuo di piano): norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale

1. La zona C1 coincide con la zona già destinata alla trasformazione da precedenti previsioni urbanistiche (Prg) e per la quale non sono state rinvenute sopravvenute ragioni determinanti la totale o parziale inattuabilità delle previsioni medesime o la convenienza a migliorarle, e pertanto essa è stata confermata seppur modificata nella originaria perimetrazione per adeguarla all'attuale stato di fatto e di diritto, ovvero per renderla maggiormente funzionale nonché nel rispetto del carico insediativo massimo previsto dal Puc e di quello già riconosciuto a tale area dalle previgenti previsioni urbanistiche.
2. Le trasformazioni si attuano con Iec ovvero con rilascio di "PdC Convenzionato";
3. Nella zona C1 sono ammesse le seguenti categorie funzionali :
   - Residenziale;

- Commerciale: esclusivamente esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
- Turistico ricettivo.

Articolo 99 – Zona C1: parametri edilizi e urbanistici

1. Nella zona C1, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:
   - Rut = 0,50 mq/mq
   - Rcf = 0,4 mq/mq
   - Rp = 0,6 mq/mq
   - Hmax = 10,50 m
   - Spp = 0,10 mq/mc
   - Dc = 5,00 m
   - Df = 10,00 m
   - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
   - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)
   - Ialb = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria.

Articolo 100 – Zona C2 – residenziale di nuovo impianto: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale

1. La zona C2 è una zona già parzialmente ricompresa nelle zone residenziali di completamento del previgente strumento urbanistico e che viene dal Puc riconfermata, modificando di fatto, rispetto alla previgente strumentazione, la modalità attuativa della stessa e la originaria perimetrazione per adeguarla all'attuale stato di fatto e di diritto.
2. La zona C2 è un comparto di trasformazione prevalentemente residenziale nella quale viene comunque assicurata la presenza di più funzioni complementari, per garantire idonea conformazione dell'ambiente urbano con cui si integra assicurando le necessarie dotazioni territoriali di servizi.
3. Nella zona C2 sono ammesse le seguenti categorie funzionali:
   - Residenziale;
   - Commerciale;
   - Produttiva e direzionale: solo laboratori artigianali di servizio alla famiglia (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.), uffici e studi professionali.
4. In tali zone le previsioni si attuano mediante Pua con la possibilità di ricorrere comunque alle disposizioni di cui all'art. 36.
5. Per gli edifici regolarmente assentiti eventualmente presenti all'interno di tale zona, fino all'approvazione del Pua di cui al comma precedente, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione edilizia.
6. La Slp realizzabile all'interno del comparto è comprensiva delle Slp già esistenti.
7. Nella zona C2 vi è l'obbligo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali inerenti alle costruzioni nella misura minima di 1 mq/10 mc.
8. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968, con riferimento alle funzioni insediate.

Articolo 101 – Zona C2: parametri edilizi e urbanistici

2. Nella zona C2, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:
   - Rut = 0,35 mq/mq
   - Rcf = 0,4 mq/mq
   - Rp = 0,6 mq/mq
   - Hmax = 10,50 m
   - Spp = 0,10 mq/mc
   - Dc = 5,00 m
   - Df = 10,00 m

- Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
- Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)
- Ialb = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria.

Articolo 102 – Zona C3 – edilizia residenziale sociale: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale

1. La zona C3 è prevalentemente di proprietà pubblica e in essa le trasformazioni si attuano previa redazione di Piano Urbanistico Attuativo (Pua) di iniziativa pubblica, da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della L.R. 16/2004 e s.m.i..; resta ferma comunque la possibilità di ricorrere alle disposizioni di cui all'art. 36.
2. Nella zona C3 è ammessa esclusivamente edilizia residenziale sociale.
3. Nella zona C3, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:
   - Rut = 0,4 mq/mq
   - Rcf = 0,4 mq/mq
   - Rp = 0,6 mq/mq
   - Hmax = 12 m
   - Dc = 5,00 m
   - Df = 10,00 m
   - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
   - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)
   - Ialb = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria.
4. Nella zona C3 vi è l'obbligo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali inerenti alle costruzioni nella misura minima di 1 mq/10 mc.
5. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968.

Articolo 103– Zone D: finalità e ambito di applicazione:

1. La zona classificata D, conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, comprende le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.
2. La classificazione delle aree destinate e da destinarsi all'insediamento di nuovi complessi produttivi è articolata nelle seguenti differenti "sottozone":
   - D1 – produttiva esistente e di completamento
   - D2 – artigianale esistente e di completamento
   - D3 – produttiva di nuovo impianto
3. Le attività insediabili, di cui alle destinazioni d'uso ammesse e specificate per ciascuna delle sottozone, 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, le acque reflue civili e tecnologiche, le emissioni in atmosfera e, per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il rispetto del Piano di zonizzazione acustica.
4. In tutte le sottozone D, le trasformazioni devono poter definire "Aree produttive ecologicamente attrezzate" dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. A tal fine:
   - il progetto dovrà curare l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato attraverso la composizione accurata dei volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
   - gli involucri edilizi dovranno utilizzare tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;

- gli spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) dovranno garantire un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, favorendo l'accessibilità della zona con adeguate aree di sosta, piste ciclabili e pedonali, e garantendo altresì una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
- il progetto dovrà prevedere adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo non inferiori a ml 5, utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo. Tali fasce dovranno essere previste anche negli spazi all'interno dei singoli lotti;
- il progetto dovrà prevedere aree dedicate per lo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario;
- dovrà essere garantita un'idonea urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta);
- dovrà essere prevista ed incentivata l'autoproduzione di energia attraverso un progetto unitario, integrato e sinergico dell'area (preferendo l'uso di recinzioni, pensiline e facciate per la produzione di energia, garantendo il più possibile coperture e tetti verdi e l'eventuale recupero dell'acqua meteorica);
- dovrà essere prevista una illuminazione e una segnaletica unica per l'intero ambito, che si integri con l'ambiente (colori, taglia, materiali naturali ed ecologici, possibilmente alimentati con energia rinnovabile qualora fosse necessaria l'illuminazione).
- dovrà essere uniformato il progetto delle recinzioni dei lotti (mantenendosi all'interno di un numero limitato e concordato di tipologie), integrandole/mascherandole con siepi arbustive, costituite da specie autoctone, ovvero attraverso l'uso di rampicanti, al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario.

Articolo 104 - Zona D1- produttiva esistente e di completamento: norme generali e tipologie di intervento

1. Nelle zone D1, gli interventi sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici e si attuano con Iec ovvero con rilascio di "PdC Convenzionato":
   - Lotto minimo = 1000 mq
   - Rcf = 50% Sf
   - Hmax = 12 m
   - Dc = minimo 5 m o H/2
   - Ds = 10 m
   - Df = stessa azienda 10 m; aziende diverse 12 m;
   - Rp = 0,60 mq/mq
   - Ialb = 5 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti.
2. Sugli immobili legittimamente preesistenti sono consentiti:
   - per Rc, inferiore al 50% della superficie fondiaria del lotto all'interno del quale ricade l'attività produttiva da potenziare è possibile effettuare interventi di ampliamento fino al raggiungimento del 50% del Rc;

- per Rc pari o superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto all'interno del quale ricade l'attività produttiva sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente. La SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente comma 1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al successivo articolo.

3. Le nuove realizzazione e/o gli ampliamenti, se pur ammessi dai precedenti commi, sono subordinati comunque alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria.

Articolo 105 – Zona D1- produttiva esistente e di completamento: disciplina funzionale

1. Nelle zone D1 non sono ammessi usi residenziali, commerciali, limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato, e turistico ricettivi.
2. Ove ammessi dal Siad, sono consentiti gli esercizi commerciali per la vendita di merci ingombranti (rif. art. 4, comma 1 lettere b) della L.R. 1/2014), e le medie strutture di vendita alimentari e non (rif. art. 4, comma 1 lettere c) della L.R. 1/2014).
3. Potranno essere realizzate o ampliati esclusivamente insediamenti produttivi in cui non sia prevista la localizzazione di attività che comportino impatti rilevanti sulla qualità ambientale ed insediativa.
4. Potranno essere realizzati o ampliati insediamenti contigui ai tessuti urbani residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività di servizio alle imprese che non comportino impatti ambientali rilevanti, a meno della previsione di idonea ed adeguata fascia di protezione anti inquinamento.
5. In caso di cambiamento di destinazione d'uso da destinazioni industriali o artigianali ad altra destinazione commerciale ai fini del rilascio del relativo permesso a costruire è indispensabile, inoltre, documentare la verifica del rispetto degli standard di legge sia per gli spazi pubblici e di uso pubblico che per gli spazi di parcheggio pertinenziale, ovvero garantire la cessione gratuita delle superfici necessarie.

Articolo 106 – Zona D2 – artigianale esistente e di completamento: obiettivi e finalità

1. Il Puc individua e riconferma la zona "D2 – artigianale esistente e di completamento", già disciplinata da Pua vigente sebbene ancora non attuata, nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Ptcp, ovvero in maniera tale da assicurare il rispetto delle seguenti indicazioni:
   - presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria;
   - prossimità delle aree ad altre aree già destinate ad attività produttive;
   - contiguità di tali aree ad aree residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività produttive che non comportano impatti ambientali rilevanti in termini di rumorosità o di emissioni.

Articolo 107 – Zona D2 – artigianale esistente e di completamento: norme generali e tipologie di intervento

1. In zona D2 è assolutamente esclusa la possibilità di realizzare residenze e sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva direzionale:
   - Artigianato produttivo e industria (limitatamente alle attività con limitate emissioni sonore);

- Depositi e magazzini;
- Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi;
- Usi commerciali qualora previsti dal Siad (limitatamente agli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti – rif. art. 4, comma 1 lett. b) della L.R. 1/2014, e alle medie strutture di vendita alimentari e non - rif. art. 4, comma 1 lett. c) della L.R. 1/2014);

2. La realizzazione in tale sottozona, essendo posta in posizione contigua ai tessuti urbani residenziali è, nei limiti delle destinazioni ammesse, indicate al precedente comma 1, ammessa esclusivamente per l'insediamento di attività che non comportino impatti ambientali rilevanti, e comunque con la previsione di idonea ed adeguata fascia di protezione antinquinamento, verso gli esistenti insediamenti residenziali.
3. Le trasformazioni si attuano in maniera diretta nei termini di vigenza del Pua approvato e previa redazione di nuovo Piano Urbanistico Attuativo (Pua), da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della Lr 16/2004 e s.m.i., dopo la scadenza del primo, se non attuato, o comunque laddove se ne ravvisi la necessità al fine di dare impulso all'attuazione del comparto.
4. Il nuovo Pua, dovrà essere progettato nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 5 punto 1) del Dm 2/4/1968, n.1444, prevedendo idonee aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi e applicando i seguenti parametri edilizi e urbanistici:
   - Rut = 0,60 mq/mq
   - Rcf = 50% Sf
   - Hmax = 12 m
   - Numero piani= 2 piani
   - Dc = minimo 5 m o H/2
   - Ds = 10 m
   - Df = stessa azienda 10 mt; aziende diverse 12 mt.;
   - Rp = 0,60 mq/mq
   - Ialb= 10 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti.
5. Per le attività industriali e artigianali, gli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 1, del Dm 1444/1968, sono previsti nella misura del 10% della St destinata a tali attività, da ripartire tra le singole tipologie di standard secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
6. Per le attività commerciali e direzionali, 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 destinata a tali attività, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici o a uso pubblico 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 1/2014.
7. Nel caso di aree produttive che prevedono la compresenza di attività di cui ai precedenti commi, i relativi standard urbanistici saranno commisurati in proporzione alla tipologia di attività da insediare.

Articolo 108 – Zona D3 – produttiva di nuovo impianto: obiettivi e finalità

1. Il Puc individua la zona "D3 – produttiva di nuovo impianto", nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Ptcp, ovvero in maniera tale da assicurare il rispetto delle seguenti indicazioni:
   - presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria;
   - prossimità delle aree ad altre aree già destinate ad attività produttive;

- contiguità di tali aree ad aree residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività produttive che non comportano impatti ambientali rilevanti in termini di rumorosità o di emissioni.

2. Gli obiettivi progettuali che il Puc individua come prioritari con la previsione di aree per l'insediamento di attività produttive sono rappresentati da:
   - organizzazione della mobilità che dovrà essere realizzata contemporaneamente alla realizzazione delle attività e prevista nelle convenzioni che regoleranno i Pua o il rilascio dei Pdc convenzionati;
   - adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguate alle funzioni, al contesto e di agevole manutenzione;
   - sistemazione qualificate degli spazi pubblici per la circolazione e per gli standard urbanistici, con opportuni arredi, illuminazione e segnaletica;
   - combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di "mixitè funzionale" che consenta alle aree a prevalente caratterizzazione produttiva presenti sul territorio comunale di entrare in rete tra loro e con quelle dei territori vicini. Ma, soprattutto la differenziazione, articolazione e regolamentazione degli usi ammissibili nelle varie "zone" per un corretto inserimento di tali funzioni con i contesti urbani i cui si inseriscono;
   - previsione di adeguate superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale. In particolare tali aree dovranno prevedere adeguate fasce di verde con funzione di protezione anti-inquinamento, in corrispondenza di aree con insediamenti residenziali, cosi come previsto dalla L.R. 14/82, Titolo II, punto 1.6, lett. d);
   - previsione nella costruzione dei nuovi edifici destinati alle attività produttive di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alla limitazioni delle emissioni di gas e effetto serra, nonché per limitare l'inquinamento luminoso ed acustico;
   - spazi scoperti destinati a parcheggio realizzati con sistemi che consentono la permeabilità dei terreni.

Articolo 109 – Zona D3 – produttiva di nuovo impianto: norme generali e tipologie di intervento

1. In zona D3 sono ammesse le seguenti destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva direzionale:
   - Artigianato produttivo e industria (limitatamente alle attività con limitate emissioni sonore);
   - Depositi e magazzini;
   - Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi;
   - Usi commerciali qualora previsti dal Siad (limitatamente agli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti – rif. art. 4, comma 1 lett. b) della L.R. 1/2014, e alle medie strutture di vendita alimentari e non - rif. art. 4, comma 1 lett. c) della L.R. 1/2014);
   - Usi terziari direzionali (Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria, banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, complessi direzionali)
2. Nelle zone D3, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:
   - Rut = 0,60 mq/mq
   - Rcf = 50% Sf
   - Hmax = 12 m

- Numero piani= 2 piani
- Dc = minimo 5 m o H/2
- Ds = 10 m
- Df = stessa azienda 10 mt; aziende diverse 12 mt.;
- Rp = 0,60 mq/mq
- Ialb= 10 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;

3. La realizzazione in tale sottozona, essendo posta in posizione contigua ai tessuti urbani residenziali è, nei limiti delle destinazioni ammesse, indicate al precedente comma 1, ammessa esclusivamente per l'insediamento di attività che non comportino impatti ambientali rilevanti, e comunque non senza la previsione di idonea ed adeguata fascia di protezione antinquinamento, verso gli esistenti insediamenti residenziali.
4. Le trasformazioni si attuano previa redazione di nuovo Piano Urbanistico Attuativo (Pua), da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della Lr 16/2004 e s.m.i.., nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 5 punto 1) del Dm 2/4/1968, n.1444, prevedendo idonee aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.
5. Per le attività industriali e artigianali, gli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 1, del Dm 1444/1968, sono previsti nella misura del 10% della St destinata a tali attività, da ripartire tra le singole tipologie di standard secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
6. Per le attività commerciali e direzionali, 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 destinata a tali attività, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici o a uso pubblico 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 1/2014.
7. Nel caso di aree produttive che prevedono la compresenza di attività di cui ai precedenti commi, i relativi standard urbanistici saranno commisurati in proporzione alla tipologia di attività da insediare.

Articolo 110 – Zona T1 - turistico ricettiva esistente e di completamento: finalità e ambito di applicazione

1. Il Puc individua e perimetra con apposita campitura ed indicazione in legenda, cosi come espressamente previsto dalla Lr 28/11/2000, n. 16, le aree edificate a prevalente presenza di attrezzature turistiche, alberghiere ed extra alberghiere, o destinate ad attività di ristorazione in sede propria, pertinenze, annessi ed aree esterne (parcheggi ed aree a verde) ad essa connesse, indicandole come zone T1.
2. La zona T1 è classificata di categoria D secondo il Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, ed è conforme alle disposizioni in tale decreto contenute.
3. Di tali zone il Puc prevede la conservazione e la tutela del patrimonio ricettivo che, per capacità imprenditoriale o ubicazione, è in grado di rispondere alle attuali esigenze di accoglienza e di avviare un processo di riqualificazione dell'offerta ricettiva.
4. Gli obiettivi progettuali individuati per le aree destinate ad insediamenti turistici esistenti sono rappresentati da:
   - l'adeguamento ove occorrente di dotazioni pubbliche;
   - interventi di recupero ai sensi della normativa vigente;
   - interventi di riqualificazione delle strutture e degli spazi esterni eventualmente asserviti alle attività;
   - innalzamento della qualità degli immobili destinati a tali attività incentivando l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, come scelta di trasformazioni consapevoli e rispettose dell'ambiente.

Articolo 111 – Zona T1 turistico ricettiva esistente e di completamento: norme generali e tipologie di intervento

1. Nelle zone che il Puc delimita come zone T1, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima Sul legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unita immobiliari.
2. Al fine di favorire lo sviluppo e la riqualificazione di tali attività, ove le aree non ricadono in aree vincolate di qualsiasi natura o acquisiti i relativi pareri previsti dalla fattispecie, nelle aree che il Puc delimita come T1 sono ammessi:
   a) ampliamenti delle strutture esistenti fino al raggiungimento del 10% della Sf disponibile (superficie scoperta), per adeguamento o ampliamento dei servizi connessi all'attività turistico ricettiva (strutture turistiche ricettive, sale ristoranti, sale conferenze, ecc.).
   b) realizzazione e/o l'incremento di attrezzature complementari scoperte a carattere pertinenziale nei limiti del 30% della Sc degli edifici destinati alle attività turistico ricettive principali (parchi gioco per bambini, piscine, porticati, gazebo etc,)
   c) realizzazione di attrezzature scoperte per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero.
3. I possibili ampliamenti previsti al comma 2 lett. a) del presente articolo non sono cumulabili con similari misure straordinarie consentite dalla Lr n. 1/2011 e s.m.i (piano casa) o da altre misure previste dalla normativa nazionale.
4. Indici urbanistici per gli interventi di cui alla lett. a) del precedente comma 2:
   - Rcf = 10% Sf
   - Hmax = 7 m
   - Numero piani = 2 piani
   - Dc = 5 m
   - Ds = 10 m
   - Df = 10 m
   - Rp non inferiore a 0,60 mq/mq
   - Ialb = 5 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
5. Le trasformazioni di cui al presente articolo si attuano con modalità del tipo "diretta".
6. Le realizzazioni di cui alle lett. b) e c) non possono prevedere la realizzazione di volumi. Eventuali strutture connesse agli usi delle pertinenze o delle attrezzature sportive (gazebo, docce etc.) devono avere carattere di provvisorietà e stagionalità.

Articolo 112 – Zona T2 turistico ricettiva di nuovo impianto: norme generali e tipologie di intervento

1. In zona T2 sono ammesse le seguenti destinazioni di cui alla categoria funzionale: turistico ricettiva:
   - Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari (es. centri congressuali)

- Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R.
- Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta (es. campeggi e villaggi turistici) come definiti dalla L.R. 13/1993 come modificata della legge regionale 15 marzo 2011, n. 4, dalla legge regionale 27 gennaio 2012, n. 1 e dalla legge regionale 7 agosto 2014, n. 16.

2. Nelle zone T2, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:
   - Rut =0.40 mq/mq
   - Rcf = 25% Sf
   - Hmax = 10,50 m
   - Numero piani= 3 piani
   - Dc = 5 m o H/2
   - Ds = 10 m
   - Df = stessa azienda 10 mt; aziende diverse 12 mt.;
   - Rp = 0,60 mq/mq
   - Ialb= 10 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
3. La nuova costruzione è subordinata comunque alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria.
4. Le trasformazioni si attuano previa redazione di Piano Urbanistico Attuativo (Pua) convenzionato di iniziativa privata, da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della Lr 16/2004 e s.m.i..
5. I Pua, dovranno essere progettati nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 5 del Dm 2/4/1968, n.1444, prevedendo idonee aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, come per nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ovvero a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale ultima quantità (parcheggi) deve comunque non essere inferiore a quella di cui al punto 1.9 del Titolo II – Direttive parametri di pianificazione della Lr 14/82 e s.m.i.

Articolo 113 - Vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche esistenti e di progetto

1. Negli ambiti che il Puc delimita come zone T1 e T2, per le strutture destinate ad attività alberghiere ed extra alberghiere disciplinate dalla L.R. 28 novembre 2000, n. 16 si applicano i vincoli derivanti dall'art. 4 della Legge citata.
2. Per le strutture ricettive da realizzare nelle zone T2 e per quelle che nelle zone T1, vengono realizzate per essere destinate a strutture ricettive successivamente all'approvazione del Puc, il vincolo di cui al comma 1 ha vigenza dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio, che prevede la realizzazione/trasformazione in struttura destinata ad attività alberghiera o extra alberghiera.

Articolo 114 – Zone agricole: finalità e ambito di applicazione

1. Conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, il territorio rurale e aperto comprende le zone "E", ossia le parti del territorio destinate ad usi agricoli. ovvero aree inedificate agricole, con presenza di edificazione rurale, o che in origine aveva destinazione rurale.
2. Le presenti norme per tali aree prescrivono, pertanto, le seguenti azioni:
   - evitare l'edificazione di nuovi manufatti a scopo abitativo;

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

3. Partendo da linee di indirizzo comuni per il territorio rurale aperto, il Puc approda ad una disciplina d'uso, che tiene conto degli elementi costitutivi e delle reali capacità produttive delle aree, e pertanto gli indici di utilizzazione sono stati suddivisi e differenziati nelle seguenti classi, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle norme del Ptcp e dalle risultanze dello studio agronomico posto a corredo del Puc.
4. Il territorio rurale e aperto, destinato ad usi agricoli è nel Puc così articolato:
   - Zona E1: Zona agricola ordinaria;
   - Zona E2: Zona agricola periurbana;
   - Zona E3: Zona agricola orientata allo sviluppo agroambientale;
   - Zona E4: Zona agricola di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica.

Articolo 115 – Zone agricole: definizioni

1. Per ***aziende agricole*** ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intendono : unità tecnico-economiche costituite da una struttura fondiaria finalizzata alla coltivazione per la produzione agraria e/o zootecnica, di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso, in proprietà e/o in affitto (nei titoli di possesso si comprendono anche: l'usufrutto, l'enfiteusi, l'assegnazione di terreni di proprietà di Enti di riforma e sviluppo, consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua). L'azienda agricola deve esercitare una attività economica organizzata e continua, anche se non prevalente, al fine della produzione e dello scambio dei beni o servizi, operante sul mercato dei prodotti agricoli. L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta, familiare o mista, solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.
2. Si definisce come ***centro aziendale*** l'edificio o il nucleo di edifici - insediati all'interno di un'azienda agricola - su area storicamente sottratta al suolo agricolo coltivabile, adibiti agli usi medesimi e costituenti sede fisica dell'azienda agricola o potenzialmente idonei ad accogliere tale sede.

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

Articolo 116 – Zone agricole: disposizioni comuni

1. L'insieme delle aree che il Puc individua nell'ambito di territorio prevalentemente rurale ed aperto e classifica nelle diverse sottoclassi di aree agricole sono quelle parti del territorio che:
   - sono utilizzate per scopi agricoli o recuperabili all'uso agricolo;
   - sono caratterizzate da un prevalente stato naturale;
   - comprendono la presenza di aziende agricole, con possibilità di potenziamento produttivo in campo agricolo, con investimenti privati e pubblici.
2. Le presenti norme sono finalizzate al potenziamento delle aree coltivate ad uso agricolo, così come definite al precedente comma 1, pertanto non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad uso esclusivo residenziale.
3. Per gli edifici esistenti che ricadono nelle aree classificate agricole e regolarmente assentiti, sono consentite mutazioni di destinazioni d'uso esclusivamente nelle seguenti destinazioni, tutte appartenenti alla categoria funzionale RURALE:
   - abitazioni agricole;
   - annessi rurali;
   - strutture ricettive di tipo agrituristico e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
   - attività di produzione connessa all'attività agricola e/o zootecnica;
   - commercio di prodotti agricoli all'origine;
   - attività culturali come: fattorie didattiche, sedi espositive e/o associative legate al mondo agricolo;
   - depositi al servizio di attività agricole.
4. Gli interventi e le trasformazioni fisiche ammissibili sugli edifici esistenti, legittimamente edificati, che ricadono nelle zone agricole, ad eccezione delle specifiche norme relative ad ogni singola sottozona, sono quelli di seguito riportati:
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - interventi di ristrutturazione edilizia;
5. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti superiori al 20% della cubatura esistente, sono sottoposti a Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) di cui al successivo articolo 114- Edificabilità rurale.
6. Ogni intervento sul patrimonio edilizio rurale di carattere tradizionale o di valore ambientale deve essere rivolto al recupero del tipo edilizio e della qualità architettonica del manufatto. Qualora quindi all'edificio su cui si deve intervenire vengano riconosciuti tali valori su di esso sono consentiti solo interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione. Sono pertanto consentiti gli interventi di cui al precedente comma 4 con esclusione della ristrutturazione edilizia. Al fine della valorizzazione di tali edifici rurali tradizionali in essi sono ammessi le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, attrezzature pubbliche, attività micro-ricettive, attività didattiche, attività agricole.
7. Nelle aree classificate agricole non sono ammesse modifiche alla configurazione naturale del suolo e dell'assetto idrogeologico- quali variazioni altimetriche e mutazioni dell'andamento naturale e del deflusso delle acque superficiali – ad eccezione di quanto previsto ai fini delle ordinarie attività agricole, compreso quelle per il necessarie per il

recupero ad uso agricolo delle aree in abbandono e/o sottoutilizzate, così come riportato nella disciplina delle singole sottozone.

8. Non sono ammesse modifiche che alterino la configurazione dei sentieri, dei muri di contenimento dei terreni, della rete idrografica superficiale e di ogni altro elemento che caratterizzi il paesaggio agrario, né interventi di impermeabilizzazione del suolo.
9. E' consentita, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento previste dalle presenti norme:
    - la realizzazione di opere di infrastrutture primarie per l'adeguamento dei servizi pubblici;
    - la realizzazione di opere finalizzate alla tutela delle risorse idriche del sottosuolo, in base alla vigente normativa nazionale, regionale e provinciale;
    - la realizzazione di impianti tecnici di piccola entità, come cabine elettriche, impianti per l'approvvigionamento idrico ed irriguo e percorsi di servizio di larghezza non superiore a m. 3,00 strettamente collegati alla gestione delle attività e di fruibilità dei luoghi;
    - la realizzazione di opere di difesa o di mitigazione del rischio idrogeologico, geologiche e geotecniche; dette opere devono essere considerate e qualificate come componenti del paesaggio al fine di migliorare le condizioni di stabilità dei suoli e di equilibrio idrogeologico.
10. E' esclusa ogni deroga ai principi di tutela in materia paesaggistica ed ambientale nonché all'applicazione dell'art. 9 della Legge n.122 del 24/03/1989.
11. In assenza di PSA che prevedano interventi edilizi di nuova costruzione con funzione agricola, l'attività produttiva delle aziende agricole dovrà essere soddisfatta all'interno dei volumi edilizi esistenti, che potranno anche essere trasformati, sempre ai fini della produzione aziendale, nel rispetto delle norme relative ad ogni singola sottozona.
12. Gli incrementi di superficie relativi alle opere accessorie all'attività agricola dovranno essere realizzati in base ai parametri di ogni singola sottozona specificati negli articoli seguenti.
13. E' ammessa la realizzazione di serre destinate alla forzatura del ciclo produttivo delle colture ortofrutticole e specializzate. Nella realizzazione degli impianti serricoli e vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzo di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie e comunque di qualsiasi altra tecnica di posa in opera che non consenta l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti. E' fatto obbligo di recintare i complessi serricoli, almeno verso gli elementi di viabilità, mediante siepi di essenze arboree ed arbustive di specie autoctone coerenti, di altezza non inferiore a metri 1,50, ovvero mediante reti metalliche, di altezza non inferiore a metri 1,50 mascherate sui due lati con siepi aventi le predette caratteristiche. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8).
14. Il rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione degli impianti serricoli, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone, deve essere comunque subordinato ad una verifica idraulica della rete di raccolta prevista per le acque piovane in eccesso provenienti dalle serre aziendali, ossia, ad una verifica della capacità delle tubazioni e dei fossi di raccolta aziendali ed extra aziendali limitrofi di convogliare tali acque di scolo senza arrecare danno a cose e fondi finitimi.
15. Nelle zone agricole E sono vietati:
    - depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non preordinati all'esercizio dell'attività agricola;

- la discarica di qualsiasi materiale se non autorizzato dall'Amministrazione competente in materia, ai sensi della normativa vigente;
- il prelievo e il riporto d'inerti e di terra non autorizzati.

Articolo 117 - Edificabilità rurale

1. In ossequio ai principi generali e agli artt. 40 e 41 del Ptcp, l'edificabilità nelle zone agricole E deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e, in coerenza con quanto previsto dal comma 2 lettera h dell'art.23 della L.R. 16/2004, può essere esercitato esclusivamente da imprenditori agricoli professionali come definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della legge 7 marzo 2003, n. 38") e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti. L'edificabilità rurale deve essere pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone in cui e stato suddiviso il territorio rurale, e rapportata alla qualità, all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un piano di sviluppo aziendale (PSA) redatto e asseverato da un tecnico abilitato, in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge.
2. Il PSA è necessario anche per l'ampliamento degli spazi costruiti.
3. La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e semi-naturali (quali aree forestali e praterie ad alto valore ecologico) la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiaria minima alla quale applicare gli indici relativi alla edificabilità delle sole pertinenze agricole.
4. Il Piano di Sviluppo Aziendale di cui al comma 1, deve dare evidenza sia alla congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.
5. Il PSA deve contenere:
   - una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
   - una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel Piano di Sviluppo rurale;
   - una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
   - la definizione dei tempi e la fasi di realizzazione del programma stesso;
   - copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
   - planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.
6. Il Piano di Sviluppo Aziendale costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso di costruire.
7. La realizzazione del Piano di Sviluppo Aziendale è garantita da un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente, prima del rilascio del titolo edilizio, contenente gli obblighi previsti dalla legge.

8. Nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica e di attività agrituristiche, laddove i piani di sviluppo aziendale dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti per le varie zone, l'edificazione potrà essere consentita, previa acquisizione del parere vincolante che dovrà esprimere il competente ufficio regionale, sulla base di una approfondita verifica preliminare condotta dal richiedente e certificata in auto dichiarazione ai sensi di legge in merito alla compatibilità degli interventi rispetto alla natura ed effettive destinazioni agricole dei suoli.
9. Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale è sempre obbligatorio per la realizzazione o il potenziamento nell'azienda agricola di un allevamento zootecnico aziendale. Tali allevamenti caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda e sono collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti e collegati alle necessita di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.
10. Si definiscono aziendali e interaziendali quegli allevamenti nei quali almeno il 40% delle unità foraggiere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame viene prodotto in azienda. Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori tale percentuale e ridotta al 35%.
11. Il piano aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90 mc, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità prescritti per la zona di riferimento.
12. Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici, limitando il consumo di suolo, sono consentiti anche i ripristini e le ricostruzioni delle parti dirute e/o degli edifici nei limiti della volumetria complessiva preesistente, la cui preesistenza dovrà essere adeguatamente documentata.
13. Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (data di entrata in vigore della Lr 14/82) sono consentiti una tantum:
    - adeguamenti igienico sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali comunque entro il limite massimo assoluto di mq 30;
    - ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

Articolo 118 - Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PSA

1. Rientrano nella categoria di annessi agricoli e possono essere realizzati nei limiti degli indici fissati per le diverse sottozone, e nei limiti previsti dal PSA, gli edifici e locali aventi le seguenti destinazioni: Silos; locali per lavorazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli; magazzini; locali per l'attività agrituristica; uffici aziendali nei limiti di 15 mq, locali per la vendita diretta dei prodotti agricoli prodotti dall'azienda nei limiti di 30 mq, stalle e capannoni per allevamenti zootecnici aziendali.
2. La localizzazione puntuale dell'annesso agricolo deve essere rispettoso dell'ecosistema e del paesaggio in cui si inserisce.
3. Nella collocazione e nel dimensionamento di nuovi annessi agricoli, individuati nel PSA come indispensabili alla conduzione del fondo agricolo, è prescritto il rispetto dei seguenti criteri:
    - collocazione dell'annesso in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del paesaggio;
    - collocazione all'esterno delle eventuali tessiture agrarie di pregio (ciglionamenti, terrazzamenti, sistemazioni idrauliche in generale, filari tradizionali e alberate) la cui presenza deve essere puntualmente accertata nel PSA;
    - comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative (almeno due), basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato;
    - previsione di misure di mitigazione di eventuali impatti visivi;

- privilegiare la collocazione in prossimità di annessi agricoli preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali già in uso;
- privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sotto utilizzati;
- adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici;
- nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente deve essere garantita verso l'esterno, salvo dimostrata impossibilità, una fascia di coltivazioni arboree della larghezza minima di ml. 15;
- nel caso di costruzione simultanea di annessi agricoli e abitazioni agricole, i volumi realizzabili devono, a meno dei locali al piano terra sottostanti il volume destinato alla residenza, non essere connessi e disposti in edifici diversi;
- salvo motivi tecnici, da dimostrare in sede di PSA, gli annessi agricoli possono avere una altezza massima di 4 m in gronda, a meno dei locali per l'attività agrituristica, che possono essere sviluppati su due livelli, ed avere un'altezza massima di 7 m in gronda. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire il suo inserimento nel contesto con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria. A tal fine devono essere limitati al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.
- le sistemazioni esterne devono tener conto dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti e devono utilizzare essenze locali per siepi, filari, pergolati. Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi;
- gli annessi agricoli fuori terra sono realizzati preferibilmente con coperture inclinate a una o due falde; è consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate, graticciate di mattoni. L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml 1,70 dal piano di calpestio. Per annessi agricoli di grande dimensione superiori a 200 mq di SUL, è consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto da terreno vegetale o da pannelli solari o fotovoltaici;
- le cantine parzialmente o totalmente interrate devono tener conto in maniera appropriata della configurazione morfologica e funzionale del contesto, riducendo al minimo le alterazioni del terreno;
- l'eventuale illuminazione e/o climatizzazione dell'annesso deve utilizzare, in tutto od in parte, forme di energia rinnovabile;
- gli annessi destinati all'allevamento degli animali od agli allevamenti sono collocati ad una distanza n non inferiore a 30 ml dalle strade di transito e a 40 ml dalle case di abitazione.

Articolo 119 - Abitazioni agricole di nuova costruzione previste dal PSA

1. L'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, è consentita soltanto nei casi in cui, il PSA ne accerti l'esigenza, per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale e nei limiti di utilizzazione fondiaria per abitazioni agricole fissate dalle presenti norme. Le abitazioni agricole, dovranno essere distribuite su un unico livello e:
   - per limitare la dispersione edilizia, dovranno possedere requisiti di abitabilità minima di 45 mq utili abitabili;
   - per limitare gli impatti sul paesaggio, le abitazioni agricole potranno avranno una SUL massima di mq 150 ed un volume massimo di 500 mc da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000 in caso di lotti non contigui.;
   - l'eventuale piano terra potrà essere adibito ad annessi e garage, esso comunque non potrà eccedere la superficie del piano superiore destinato alla residenza.

2. Nel caso di fondi già edificati, la nuova costruzione deve essere ubicata in prossimità dell'edificio o edifici esistenti.
3. La forma dell'edificio deve essere il più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, coperture a falda in laterizio con pendenza massima del 30%, a padiglione o a capanna con esclusione di terrazze a tasca e finestre a raso. Le finiture di facciata devono essere in intonaco civile o muratura a faccia vista. E' vietato l'uso di materiali plastici. Gli infissi potranno essere realizzati in legno o in metallo, purché verniciati.
4. Non é ammessa la costruzione di corpi sporgenti in aggetto. E' possibile la creazione di locali interrati, da destinarsi unicamente a deposito e cantina.
5. Nella localizzazione del manufatto si dovrà valutare il suo corretto inserimento nel contesto.
6. Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici rurali ad uso abitativo devono inoltre seguire questi criteri generali:
    - distanza minima dalla strada poderale ml. 5, massima ml. 15, distacco da edifici esistenti di almeno ml. 10;
    - utilizzo minimo di nuove recinzioni, comunque da realizzare con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata da schermature di tipo arbustivo con essenze autoctone;
    - un solo accesso carrabile; per le aree di pertinenza immediata devono essere utilizzate terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei, senza uso di asfalto o massetti di calcestruzzo.

Articolo 120 - Attività Agrituristiche

1. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.
2. Rientrano tra le attività agrituristiche:
    - dare ospitalità in alloggi o spazi all'aperto destinati alla sosta di campeggiatori;
    - somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri o di aziende agricole della zona.
3. Gli spazi all'aperto ed i locali e/o edifici da destinare all'attività agricola devono essere determinati nel PSA, l'attività deve essere in ogni caso rispettosa a della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15 (Disciplina per l'attività di agriturismo) e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R della Campania n. 18 del 28/12/2009.
4. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi già esistenti sul fondo e non più funzionali all'attività agricola principale, ovvero gli annessi agricoli da edificare con l'utilizzo del rispettivo indice fissato nei successivi articoli per le singole zone

Articolo 121 - Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli

1. La realizzazione degli annessi agricoli, per le esigenze di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita nel rispetto delle prescrizioni e dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi:
    - costruzione in legno appoggiata al suolo (senza fondazioni) e tetto a due falde coperto in legno, laterizi oppure con rame o guaina ardesiata;
    - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni;
    - superficie massima coperta di mq 10 e altezza massima in gronda di ml 2,5;
    - assenza di impianti idrici e di illuminazione esterna;

- divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico;
- divieto di realizzare nuove recinzioni oppure di abbattere alberi.

2. La realizzazione dei manufatti è subordinata ad autorizzazione comunale di durata triennale rinnovabile su richiesta.
3. L'istanza di rilascio dell'autorizzazione comunale deve essere presentata dal soggetto avente titolo e deve indicare:
   - le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto;
   - la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 1000 mq ed essere privo di ulteriori manufatti edilizi precari;
   - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. 104 "Annessi agricoli di nuova costruzione…" delle presenti Nta.
4. Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato alla preliminare o contestuale sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto la tempestiva rimozione dell'annesso o del manufatto al cessare dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste. Il proprietario richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione comunale deve fornire idonee forme di garanzie dell'adempimento dell'obbligo di rimozione.
5. E' vietato ospitare stabilmente nei medesimi locali cani o animali da cortile di qualsiasi tipo.
6. L'autorizzazione comunale può essere revocata, oltre che nelle ipotesi contemplate dall'art. 21quinquies, legge n. 241/1990, nei seguenti casi:
   - degrado del manufatto dovuto all'incuria;
   - realizzazione di ulteriori manufatti e/o di recinzioni metalliche;
   - cessazione dell'utilizzo agricolo;
   - accertamento di usi residenziali, ancorché saltuari o temporanei.
7. La revoca dell'autorizzazione comunale comporta l'obbligo per il proprietario di rimuovere tempestivamente l'annesso o il manufatto realizzato.

Articolo 122 - Unità minima di intervento

1. Per le aziende agricole, la superficie minima di riferimento per gli interventi è la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) della stessa azienda agricola.
2. Per Superficie Agricola Utilizzata (SAU) si intende la superficie fondiaria depurata dalle superfici boscate o delle tare improduttive.
3. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui alle presenti norme, il dato relativo alla SAU sarà quello fornito dal conduttore, supportato dalla lettura della cartografia di piano e dalla documentazione catastale.
4. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima. È ammesso ai sensi del punto 1.8 dell'allegato alla L.R. 14/82, l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio tecnico comunale.

Articolo 123 – Zone agricole: destinazioni d'uso

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

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

2. E' vietato lo svolgimento dell'attività di zootecnia nelle aree agricole E1 –E2 ed E3.

Articolo 124 – Zona E1 - Zona agricola ordinaria: definizione

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

Articolo 125 - Zona E1 - Zona agricola ordinaria: modalità di intervento

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 114 "Edificabilità rurale", dimostrando:
   - di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
   - la loro necessità a fini produttivi;
   - la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;
   - che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti);per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche,
   - da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.
2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.
3. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 119 "Unità minima di intervento"; non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue. E' invece consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle altre zone agricole, anche se per tali zone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti.
4. I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, è da considerarsi nullo.
5. Gli interventi di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici, di cui al precedente comma 1, sono vietati nella presente zona per quelle parti caratterizzate da fenomeni di instabilità e identificate e vincolate come aree a rischio idrogeologico.
6. E' consentita la realizzazione di opere interrate esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito. Tali opere dovranno avere

almeno tre lati completamente interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento e/o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrate non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m 3.50. E' vietato pertanto l'utilizzo degli interrati per garage e/o parcheggi di auto e/o di mezzi agricoli. Ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio dell'edificazione rurale ed una mitigazione degli effetti è, altresì, vietato la realizzazione di interrati su cigli di terreni e o sbalzi di quota che lasciano scoperto anche solo parte del piano interrato visibile verso valle; pertanto le opere interrate ammesse in tali sotto zone devono essere completamente interrate in maniera naturale e non artificialmente su tutti i lati della costruzione.

7. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.
8. L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura: non superiore al settanta per cento (70%) della Superficie Agricola Utilizzata.
9. L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:
    - il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
    - l'altezza massima non deve superare i 5,5 metri al colmo;
    - le distanze minime non devono essere inferiori a:
        - metri 5 dai confini di proprietà;
        - metri 5 dagli altri fabbricati;
        - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
        - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.
10. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente art. 113 "Zone agricole: disposizioni comuni".
11. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

Articolo 126 - Zona E1 - Zona agricola ordinaria: parametri urbanistici

1. Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:
    - Lotto minimo: 5000 mq
    - Ruf: 0,030 mc/mq
    - Hmax: 4,00 m
    - Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m
    - Piani fuori terra: 1
    - Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
    - Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
    - Distacco minimo da edifici: 10 m
    - Distacco minimo dai fili stradali: 20 m

Articolo 127 – Zona E2 - Zona agricola periurbana: definizione

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che per cause strutturali di elevata frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole, nonché di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, limitate potenzialità produttive e di pregio rispetto alle altre aree agricole, presentano talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture. Esse

sono collocate tra la zona urbana e le zone agricole; la loro funzione è quella di evitare la saldatura dei centri abitati, mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e del paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra il centro abitato e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.

Articolo 128 - Zona E2 - Zona agricola periurbana: modalità di intervento

1. Tali aree devono mantenere il loro carattere rurale multifunzionale ed essere, prioritariamente, prima dell'esecuzione di qualsivoglia intervento, essere assoggettate alla riqualificazione naturalistica ed agraria.
2. In tali aree è pertanto vietato ogni intervento di trasformazione e/o utilizzazioni improprie (quali depositi di merci non connesso all'attività agricola, parcheggi di veicoli ecc.) suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale.
3. In tali aree il PUC incentiva l'attività agricola che conservi le produzioni tradizionali e orientata verso tecniche rispettose dell'ambiente.
4. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.
5. Sulle aree libere sono consentite interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro del paesaggio e la realizzazione di abitazioni agricole nel rispetto dell'art.116 e di annessi agricoli nel rispetto dei parametri di seguito specificati e dell'art. 115.
6. E' vietata la realizzazione di opere interrate di qualsiasi natura.
7. Nel caso non si disponga del lotto minimo, è consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti di altezza massima m 3, e superficie in pianta non superiore a mq 12, per il ricovero di attrezzi.
8. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.
9. In tali sottozone non è ammessa l'istallazione di serre amovibili
10. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

Articolo 129 - Zona E2 - Zona agricola periurbana: parametri urbanistici

1. Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:
   - Lotto minimo: 5000 mq
   - Ruf: 0,020 mc/mq
   - Hmax: 4,00 m
   - Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m
   - Piani fuori terra: 1
   - Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
   - Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
   - Distacco minimo da edifici: 10 m
   - Distacco minimo dai fili stradali: 20 m

Articolo 130- Zona E3 - Zona agricola orientata allo sviluppo agroambientale: definizione

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, caratterizzate dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico. In queste aree la multifunzionalità agricola deve essere orientata al mantenimento ed al rafforzamento delle produzioni agricole di qualità e della coerenza fra qualità dei prodotti e qualità del paesaggio di paesaggi rurali di elevata qualità, al sostegno delle produzioni tipiche, alla valorizzazione delle filiere corte, al potenziamento dell'accoglienza rurale.

Articolo 131- Zona E3 - Zona agricola orientata allo sviluppo agroambientale: modalità di intervento

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 114 "Edificabilità rurale", dimostrando:
   - di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
   - la loro necessità a fini produttivi;
   - la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;
   - che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti); per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche, da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.
2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.
3. Ai fini del calcolo della superficie di fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 119 "Unità minima di intervento"; non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue. E' invece consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle altre zone agricole, anche se per tali zone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti.
4. I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, è da considerarsi nullo.
5. Gli interventi di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici, di cui al precedente comma 1, sono vietati nella presente sottozona per quelle parti caratterizzate da fenomeni di instabilità e identificate e vincolate come aree a rischio idrogeologico.
6. E' consentita la realizzazione di opere interrate esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito. Tali opere dovranno avere almeno tre lati completamente interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento e/o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrate non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m 3.50. E' vietato pertanto l'utilizzo degli interrati per garage e/o parcheggi di auto e/o di mezzi agricoli. Ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio dell'edificazione rurale ed una mitigazione degli effetti è, altresì, vietato la realizzazione di interrati su cigli di terreni e o sbalzi di quota che lasciano scoperto anche solo parte del piano interrato visibile verso valle; pertanto le opere interrate ammesse in tali sotto zone devono essere completamente interrate in maniera naturale e non artificialmente su tutti i lati della costruzione.
7. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

8. L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura non superiore al quaranta per cento (40%) della Superficie Agricola Utilizzata.
9. L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:
    - il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
    - l'altezza massima non deve superare i 5,5 metri al colmo;
    - le distanze minime non devono essere inferiori a:
        - metri 5 dai confini di proprietà;
        - metri 5 dagli altri fabbricati;
        - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
        - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.
10. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente art. 113 "Zone agricole: disposizioni comuni".
11. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

Articolo 132- Zona E3 - Zona agricola orientata allo sviluppo agroambientale: parametri urbanistici

1. Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:
    - Lotto minimo: 5000 mq
    - Ruf: 0,015 mq/mq
    - Hmax: 4,00 m
    - Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m
    - Piani fuori terra: 1
    - Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
    - Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
    - Distacco minimo da edifici: 10 m
    - Distacco minimo dai fili stradali: 20 m

Articolo 133- Zona E4 - Zona agricola di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica: definizione

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che presentano rilevanti limitazioni che riducono la scelta degli usi e la produttività. Esse richiedono specifiche pratiche agronomiche ed idrauliche per la conservazione della risorsa suolo. Le limitazioni, solo in parte attenuabili, riguardano essenzialmente struttura del suolo, tessitura, capacità di trattenere l'umidità, pendenza, altimetria, lavorabilità e rischio di erosione. Tali caratteristiche sono unite ad una elevata funzione paesaggistica e di filtro delle coltivazioni nei confronti di aree ad alta naturalità.

Articolo 134 - Zona E4 - Zona agricola di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica: modalità di intervento

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 114 "Edificabilità rurale", dimostrando:
    - di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
    - la loro necessità a fini produttivi;
    - la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;

- che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti); per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche, da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.

2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.
3. Ai fini del calcolo della superficie di fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 119 "Unità minima di intervento"; non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue. E' invece consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle altre zone agricole, anche se per tali zone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti.
4. I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, è da considerarsi nullo.
5. Gli interventi di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici sono vietati nella presente sottozona per quelle parti caratterizzate da fenomeni di instabilità e identificate e vincolate come aree a rischio idrogeologico.
6. In tale zona la nuova edificazione dovrà essere localizzata nelle aree di minor valenza ambientale e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela per l'integrità degli habitat presenti, senza deteriorare i caratteri naturalistici e morfologici dell'area.
7. Non è consentita la realizzazione di opere interrate né di serre.
8. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane.
9. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.
10. Sono sempre consentiti gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
    a) gli interventi di gestione del patrimonio silvo-pastorale secondo normativa vigente;
    b) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale;
    c) recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;
    d) interventi necessari per la gestione e per l'utilizzo delle risorse forestali (viabilità forestale, opere temporanee per le operazioni colturali in bosco);
    e) interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
    f) opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica.

Articolo 135 - Zona E4 - Zona agricola di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica: parametri urbanistici

1. Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:

- Lotto minimo: 5000 mq
- Ruf: 0,005 mq/mq
- Hmax: 4,00 m
- Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m
- Piani fuori terra: 1
- Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 20 m

2. Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:
   - Rc: 0,01 mq/mq
   - Hmax: 4,00 m
   - Piani fuori terra: 1
   - Distacco minimo dai confini di proprietà: 20 m
   - Distacco minimo da edifici: 20 m
   - Distacco minimo da zone residenziali: 50 m
   - Distacco minimo dai fili stradali: 50 m

Articolo 136 – Zona F1: Standard urbanistici – attrezzature di interesse locale esistenti

1. Conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2– Zone territoriali omogenee e art.3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, al pari delle zone F, sono così classificate, le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e le attrezzature di interesse generale. Rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali. Include altresì i servizi localizzati all'interno di edifici.
2. Il Puc individua gli standard urbanistici e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come distinto dal Dm 2/4/1968, n. 1444, in:
   - Aree per l'istruzione (s); comprende tutte le aree e gli edifici adibiti all'istruzione obbligatoria ed include le attrezzature sportive, le palestre polivalenti a uso anche extrascolastico, le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport;
   - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (va);
   - Aree per parcheggi (p).
   - Aree per attrezzature di interesse comune (ic1: municipio – ic2: protezione civile – ic3: comando carabinieri – ic4: centro sociale – ic5: area multifunzionale)
   - servizi e attrezzature a carattere religioso (ch) previsti dalla Lr 9/1990;
3. Gli interventi nella zona F1 e sulle attrezzature di cui ai precedenti commi avvengono mediante:
   - progetto di opera pubblica,
   - Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.
4. L'intervento nelle aree destinate a standard di cui ai precedenti commi non è vincolata da limiti massimi di volume, superficie utile lorda, superficie coperta e altezza, fermo restando il rispetto dei parametri definiti dalle eventuali normative speciali afferenti le singole destinazioni di "servizio" e quelli relative alle distanze da confini e/o da altri edifici, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.
5. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.
6. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le

condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e che comunque garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.

7. Nelle aree di cui ai precedenti commi qualora necessaria, è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio.
8. Nelle aree di cui ai precedenti commi, sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
9. Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.); altre destinazioni possono essere decise dall'amministrazione, se funzionali alla gestione e/o alla realizzazione delle aree a verde. Queste dovranno, comunque essere compatibili con la fruizione dell'area a verde. L'area permeabile deve in ogni caso rimanere preminente rispetto alle funzioni complementari.
10. Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 50% di quella complessiva.
11. Nelle zone per servizi e attrezzature a carattere religioso esistenti è consentito svolgere ogni intervento possibile secondo la classificazione dell'edificio nell'ambito della zona urbanistica di appartenenza.
12. In assenza di presenze monumentali e nel rispetto delle distanze, è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
13. I parcheggi esistenti 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.
14. I parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano.

Articolo 137 – Zona F2: Parco Avventura

1. Gli interventi ammessi sono quelli atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica.
2. E' prevista la possibilità di eseguire esclusivamente le opere necessarie per lo svolgimento delle seguenti attività:
   - opere per le attività e servizi svolti da imprese nel settore del turismo rurale, l'escursionismo, attività sportive all'aria aperta, equitazione, free-climbing, trekking, nordic-walking, cicloturismo ed altre attività similari;
   - opere per le attività di supporto e servizio alle attività turistico-ricreative quali gestione di aree attrezzate per la sosta, servizi igienici, scuderie, centri di informazione, biglietterie, rifugi e ombreggi, centri di educazione ambientale ed attività didattiche compresi locali ad uso foresteria;
   - opere per lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabile necessarie ai fabbisogni energetici del parco.
3. Funzioni insediabili in tale zona sono:
   - attività ludico-sportive;
   - laboratori didattici inerenti ai temi ambientali;
   - attività e servizi funzionali alla fruizione del parco quali: servizi minimi (accoglienza, informazione), servizi igienici, servizi di primo soccorso e di ristoro, quest'ultimo di superficie massima (Slp) di 100 mq;

- elementi minimi di arredo quali panchine, cestini per i rifiuti, fontanelle idropotabili, segnaletica;
- percorsi pedonali in materiale drenante e di larghezza massima m 2;
- parcheggi pavimentati con materiale drenante e opportunamente piantumati con almeno n. 1 albero per ogni stallo previsto.

4. Le opere di cui al comma precedente devono prevedere interventi contenuti, ecosostenibili e con l'utilizzo prevalente di materiali locali quali legno e pietra. Sono da privilegiarsi gli interventi su strutture esistenti piuttosto che nuove realizzazioni

Articolo 138 – Zona F3: Area Fiera

1. In tale zona sono consentite le attività commerciali da esercitarsi unicamente negli appositi stalli e nei locali appositamente realizzati ed adibiti a tale funzione.
2. Sono altresì ammesse attività di somministrazione di alimenti e bevande, collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
3. Sui manufatti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione d'uso, è consentito l'ampliamento volumetrico necessario ai fini dell'adeguamento igienico sanitario, tecnologico e impiantistico richiesto dalle norme vigenti, allo scopo di mantenere la destinazione attuale dei manufatti esistenti, ovvero di modificarla, secondo le esigenze dell'Ac, che in ogni caso deve garantire la funzione pubblica dell'area.
5. Gli interventi nella zona F3 avvengono mediante:
   - progetto di opera pubblica;
   - Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.
6. Gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti nel caso di ristrutturazione edilizia sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore, dell'attrezzatura pubblica insediata/insediabile.

Articolo 139 – Zona F4: Standard urbanistici – attrezzature di interesse locale di progetto

1. Conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2– Zone territoriali omogenee e art.3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, al pari delle zone F, sono così classificate, le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse locale e di interesse generale.
2. Gli interventi nella zona F4 avvengono mediante:
   - progetto di opera pubblica,
   - Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.
3. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.
4. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e che comunque garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.
5. I parcheggi possono essere realizzati sia a raso che in struttura; questi ultimi possono essere realizzati nel sottosuolo o con strutture multipiano. Contribuiscono alla verifica della dotazione del relativo standard i vari livelli in cui il parcheggio multipiano (interrato o fuori terra) sarà distribuito.

6. E' consentita la realizzazione nel sottosuolo di aree pubbliche di parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie temporaneo, purché sia garantito, a mezzo di convenzione trascritta, l'uso pubblico del suolo e la contestuale realizzazione in superficie di idonea sistemazione a verde con piantumazione o altre misure compensative.
7. La realizzazione dei parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire piantumazioni di media grandezza in superficie; le rampe di accesso ai parcheggi dovranno essere adeguatamente disimpegnate dalla strada in modo tale da non creare pericolo o disagio al traffico veicolare.

Articolo 140 – Viabilità

1. Le zone destinate alla viabilità esistente sono inedificabili.
2. La viabilità veicolare esistente, è sempre assoggettabile ad interventi di riqualificazione miranti a regolarizzarne il tracciato e la sezione.
3. Tutti i tratti della rete viaria che risultano sprovvisti di pavimentazione sono oggetto di un programma di interventi volto a realizzarne il manto stradale.
4. L'Ac possiede diritto di esproprio delle aree comprese in una fascia di 5 m dal margine di tutti gli assi viari per possibili opere di ampliamento.

Articolo 141 - 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. Le indicazioni, contenute nella Tavola della Zonizzazione 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.
3. Le strade extraurbane, laddove possibile, vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
4. 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.
5. I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante.
6. Dovranno essere predisposte fasce di mitigazione lungo il tracciato stradale con il duplice intento di mitigare l'impatto paesaggistico e acustico – atmosferico dei nuovi tratti di viabilità. Dette fasce, costituite da siepi e fasce tampone, dovranno essere previste nei punti di interfaccia dell'infrastruttura con aree della Rete Ecologica o con suoli agrari ancora integri o in ambiti non ancora edificati in generale. Anche in prossimità di zone residenziali (esistenti o di progetto) dovranno essere studiati interventi di mitigazione dall'impatto acustico e paesaggistico da realizzarsi preferibilmente mediante la realizzazione di fasce vegetazionali.
7. Dovranno essere rispettate le prescrizioni del Codice della Strada in merito alle distanze minime da rispettare per la piantumazione di elementi vegetazionali (siepi, arbusti, alberi). In linea generale si consiglia la realizzazione di una prima fascia di siepi e cespugli e di una seconda fascia costituita da filari arborei. Per la seconda fascia si ritiene opportuno che l'interasse tra gli alberi sia valutato anche tenendo in considerazione la visibilità del tracciato stradale da parte degli utenti, ai fini di garantire una maggiore sicurezza per gli stessi. In tutti i casi le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.
8. La viabilità di progetto è da considerarsi opera di urbanizzazione primaria.

Articolo 142 - Impianti di distribuzione carburanti e servizi connessi

1. Il Puc individua con apposita campitura le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.

2. I nuovi impianti ed i servizi connessi potranno essere ubicati nel rispetto della normativa di settore vigente (Lr n. 8/2013 e Regolamento Regionale n. 1/2012) in tutte le zone e sottozone individuate dagli strumenti urbanistici comunali non sottoposte a vincoli paesaggistici, ambientali, monumentali e non comprese nella zona A. E' consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali, fuori del perimetro dei centri abitati.
3. Gli impianti di distribuzione carburanti non possono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali essi ricadono e comunque devono rispettare un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza.
4. A norma dell'art. 12 della Lr n. 8/2013 e degli artt. 5 e 13 del Regolamento Regionale n. 1/2012, per gli impianti esistenti e di progetto sono ammessi interventi di nuova edificazione destinate alle autonome attività integrative (servizi per l'auto l'automobilista quali: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale turistico, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, rete internet, bancomat, punto telefonico pubblico, somministrazione di alimenti e bevande, punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici, vendita di pastigliaggi) nel rispetto dei seguenti parametri:
   - Iff = 0,20 mc/mq;
   - Rc ≤ 10 % Sf;
   - Hmax ≤ m 4,50.
5. Per gli impianti esistenti, legittimamente costruiti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico.

TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPITOLO I – NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 143 -Applicazione delle misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa. Piano casa.

1. E' fatta salva l'applicazione della legge regionale 28/12/2009, n. 19 e s.m.i. nei termini di validità della stessa.

Articolo 144 -Disciplina dei Pua approvati anteriormente al presente Puc

1. L'approvazione del presente piano comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (Pua), limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal piano stesso, salvo che la convenzione urbanistica sia già sottoscritta ed efficace.
2. Fermi i casi di decadenza di cui al precedente comma 1, i Pua approvati e convenzionati anteriormente alla data di efficacia del presente Puc, sono regolate dalle prescrizioni e norme degli stessi piani urbanistici attuativi, essi:
   a) conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell'approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate eventualmente prorogati, come previsto dall'art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 convertito nella L. 98/2013, nei termini di efficacia della norma stessa;
   b) rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti, le prescrizioni urbanistico-edilizie, gli standard, gli indici stereometrici e le eventuali clausole pattizie stabilite nelle Norme che regolano il Pua e/o nella convenzione;

c) la costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici in progetto siano serviti dalle opere di urbanizzazione convenzionate regolarmente collaudate o dotate di certificato di regolare esecuzione, o di autorizzazione all'esercizio da parte dei soggetti gestori.
d) decorso il termine stabilito per l'esecuzione di cui al precedente punto a), fermi restando i precedenti punti b) e c), gli stessi diventano inefficaci per le parti non attuate;
e) prima della scadenza, il Comune può prorogarne la validità per un periodo non superiore a cinque anni;
f) possono essere oggetto di variante nei termini di efficacia di cui al precedente punto a); in tal caso se la variante non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate, alla medesima si applica la disciplina urbanistica previgente.

3. Restano disciplinate dalle norme speciali che li riguardano le convenzioni, gli atti unilaterali d'obbligo e le clausole pattizie stipulate per effetto di disposizioni speciali in materia di edilizia economica e popolare, ERS, ERP, piani per gli insediamenti produttivi, ecc.

Articolo 145 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP.

1. Sono integralmente recepiti nel presente Puc, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche ed in corso di procedimento.
2. Sono integralmente recepiti nel presente Puc, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità approvati in variante urbanistica da parte di enti o organi statali, regionali o provinciali, nonché le varianti urbanistiche ed i progetti di opere private di pubblico interesse e/o utilità, approvate dal C.C. con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 7/9/20101 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".
3. Qualora le opere o gli impianti di cui al comma precedente, sono state avviate esse possono essere portate a termine nel rispetto degli atti progettuali approvati con la speciale disciplina derogatoria. Nel caso, invece, di mancato inizio, qualora sussista l'interesse del soggetto proponente alla realizzazione dell'attività, la loro realizzazione è sottoposta alla verifica da parte della Giunta Comunale della persistenza delle condizioni che hanno portato all'approvazione in deroga e alla validità dei pareri resi sul progetto. Nel caso di conferma del riconoscimento di pubblica utilità i lavori previsti nel progetto, approvato con la normativa derogatoria di cui al comma 2, possono essere avviati. In ogni caso il mancato avvio delle opere in oggetto, nel termine di trecentosessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente Piano, comporterà la decadenza della variante approvata con le procedure derogatorie di cui al comma 2, e saranno quindi applicabili gli indici della zona urbanistica previste dal presente Puc.
4. Oltre ai vincoli preordinati all'esproprio apposti dal Puc, sono comunque recepiti e confermati sino alla scadenza legale, ancorché non rappresentati negli elaborati del Puc, i vincoli preordinati all'esproprio apposti in data precedente all'approvazione del presente Puc.

Articolo 146 -Disciplina della successione normativa

1. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano automaticamente con rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcuna integrazione.

Articolo 147 - Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente Puc non si applica:
   - alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente Puc, purché le stesse non prevedano aumento di V o di Sul rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo originario;
   - ai progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente Puc., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare, o sia compreso nel programma triennale delle OO.PP.;
   - alle proposte di Project financing, per le quali, alla data di approvazione del presente Puc, sia intervenuto, con provvedimento del Comune, la pronuncia di pubblico interesse, o che risultino già inserite nel bilancio comunale.

Articolo 148 - Norme finali

1. Le disposizioni contenute nelle presenti Nta non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria 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.
2. Ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'art. 12 delle presenti Nta.
3. E' fatta salva l'attuazione dei permessi di costruire rilasciati alla data di deliberazione in giunta della proposta di Puc, ai sensi dell'art. 24 della Lr 16/2004, purché nel rispetto dei tempi di inizio e fine lavori di cui all'art. 15 del Dpr 380/2001.
4. Qualora in contrasto, le presenti Nta prevalgono sui contenuti grafici e prescrittivi degli elaborati costituenti il Puc.
5. 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 in corso e successivamente intervenuti alla data di deliberazione in giunta della proposta di 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.