



COMUNE DI MONTEFREDANE
Provincia di Avellino



PIANO URBANISTICO COMUNALE

DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

(Legge regionale 16/2004, art. 3, comma 3)

Norme tecniche di attuazione

modificate a seguito del recepimento delle osservazioni giuste
deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 05.01.2015 e dei pareri

Timbro
Firma

Progettisti:
prof. ing. Roberto Gerundo
dott. ing. Michele Grimaldi phd
dott. ing. Raffaella Petrone

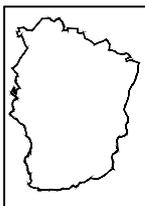
Collaboratore:
dott. ing. Paolo de Falco

Studi di settore
Studi agronomici
dott. agr. Alessandro Garofalo
Studi geologici
Geo Consult srl
Zonizzazione acustica
dott. ing. Gabriele Acocella

Responsabile unico del procedimento
dott. ing. Pasquale Pescatore

Sindaco
dott. arch. Valentino Tropeano

Assessore delegato all'urbanistica
Pellegrino Iandlorio



maggio 2015

Rilievo aerofotogrammetrico anno 2008

Nomefile

Tav. - R.2 - Norme tecniche di attuazione.pdf

COMUNE DI MONTEFREDANE



PUC Montefredane
Piano Urbanistico Comunale

Norme tecniche di attuazione

In Grassetto colore blu sono riportate le modifiche a seguito delle osservazioni al Piano degli Enti deputati all'espressione dei pareri.

INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	7
<i>CAPITOLO I: GENERALITA'</i>	7
Articolo 1 - Finalità delle norme ed elaborati del piano urbanistico comunale.....	7
Articolo 2 - Regolamento urbanistico edilizio comunale	8
Articolo 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	8
Articolo 4 – Abusivismo edilizio.....	9
Articolo 5 - Trasparenza e partecipazione	9
Articolo 6 – Misure di salvaguardia	9
<i>CAPITOLO II – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE</i>	11
Articolo 7 - Generalità	11
Art. 8 – Elementi edilizi e urbanistici di riferimento	11
Lotto	11
Edificio	11
Unità immobiliare.....	12
Opere di urbanizzazione.....	12
Destinazione d'uso	12
Articolo 9 - Parametri edilizi e urbanistici	15
Superficie fondiaria (Sf)	15
Superficie territoriale (St)	15
Superficie utile lorda (Slp)	16
Superficie utile (Su)	16
Superficie coperta (Sc)	18
Altezza dell'edificio (H)	18
Altezza di interpiano (hi)	18
Altezza utile (hu)	19
Volume dell'edificio (Vt)	19
Volume utile (Vu)	19
Distanza	19
Distanza tra edifici (De)	20
Distanza degli edifici dai confini di proprietà (Dc).....	21
Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds).....	21
Superfici per parcheggi pertinenziali (Spp)	22

Superficie permeabile (Sp)	23
Articolo 10 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici	23
Rapporto di copertura fondiario (Rcf)	24
Rapporto di utilizzabilità fondiaria (Ruf)	24
Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)	24
Rapporto di permeabilità (Rp).....	24
Indice di piantumazione arborea (Ialb)	24
Rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut)	24
Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)	24
<i>CAPITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA</i>	25
Articolo 11 - Principi	25
Articolo 12 - Trasformazioni e interventi.....	25
Articolo 13 - Categorie di intervento	25
Articolo 14 - Manutenzione ordinaria	26
Articolo 15 - Manutenzione straordinaria	27
Articolo 16 - Restauro e risanamento conservativo - generalità.....	30
Articolo 17 - Restauro	31
Articolo 18 - Risanamento conservativo	32
Articolo 19 - Ristrutturazione edilizia.....	33
Articolo 20 - Nuova costruzione	34
Articolo 21 - Ristrutturazione urbanistica	35
Articolo 22 - Frazionamento	35
Articolo 23 - Accorpamento.....	35
Articolo 24 - Adeguamento funzionale di unità immobiliare abitativa	35
Articolo 25 - Demolizione	36
Articolo 26 - Mutamento di destinazione d'uso.....	36
Articolo 27 - Recupero abitativo di sottotetto	36
Articolo 28 - Misure di incentivazione	38
Articolo 29 - Costruzioni temporanee e precarie	38
Articolo 30 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....	39
Articolo 31 - Tutela e uso delle risorse naturali.....	39
Articolo 32 - Tutela degli alberi	40
Articolo 33 - Qualità dell'architettura.....	40
Articolo 34 - Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi.....	40
Articolo 35 - Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche e ambientali.....	41

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PUC	42
<i>CAPITOLO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE</i>	42
Articolo 36 - Attuazione del Puc	42
Articolo 37 - Intervento edilizio diretto (Ied)	42
Articolo 38 - Intervento edilizio diretto convenzionato (Iec)	42
Articolo 39 - Progetto urbanistico unitario (Puu)	43
Articolo 40 - Intervento urbanistico preventivo (Iup)	43
Articolo 41 - Piano urbanistico attuativo (Pua)	43
Articolo 42 - Comparto urbanistico di attuazione perequativa (Cuap)	44
Articolo 43 - Contenuti della convenzione per l'attuazione del Cuap	45
Articolo 44 - Crediti edilizi – definizioni generali	46
Articolo 45 - Crediti edilizi – Ambito di applicazione	46
Articolo 46 - Crediti edilizi – Riconoscimento	47
Articolo 47 - Crediti edilizi – Consistenza	49
Articolo 48 - Crediti edilizi – Cessione	49
Articolo 49 - Crediti edilizi – attuazione	50
Articolo 50 - Realizzazione e gestione degli standard urbanistici	51
Articolo 51- Monetizzazione degli standard urbanistici	51
TITOLO III - DISCIPLINA DEI SUOLI	52
<i>CAPITOLO I – DISPOSIZIONI STRUTTURALI</i>	52
Articolo 52 – Disposizioni strutturali	52
Articolo 53 – La rete ecologica	52
Articolo 54 - Articolazione del territorio in ambiti strutturali	54
<i>CAPITOLO II – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE</i>	54
Articolo 55 - Zone territoriali omogenee (Zto)	54
Articolo 56 - Zto A	55
Articolo 57 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'edificazione in Zto A56	
Articolo 58 - Zto A1 di impianto antico	57
Articolo 59 - Zto A2 di impianto storico	58
Articolo 60 - Zto B – Norme generali	59
Articolo 61 - Zto B1 – urbana consolidata	60
Articolo 62 - Zto B2 – nuclei abitati	62
Articolo 63- Zto B3 – consolidata di riconversione	65
Articolo 64 - Zto B4 –urbanizzata mista	65
Articolo 65 - Zto C	66
Articolo 65bis – C residenziale	67

Articolo 66 - Zto C1.i – comparti residenziali.....	68
Articolo 67 - Zto C2 – comparto terziario	70
Articolo 68 - Zto D produttiva.....	71
Articolo 69 - Zto D1 Agglomerato Asi	71
Articolo 70 - Zto D2 produttiva di completamento.....	71
Articolo 71 – D3 turistico - ricettiva	73
Articolo 71 bis – D4 sportivo - ricettiva	75
Articolo 72 - Vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche	76
Articolo 72 bis – D5 Zona Agricola Speciale.....	77
Articolo 73 – Standard urbanistici	77
Articolo 74 – Zto F – attrezzature di interesse generale.....	81
Articolo 75 – Verde di tutela	82
Articolo 76 – Articolazione del territorio rurale ed aperto	82
Articolo 77 - Utilizzazione a fini edilizi delle zone agricole	83
Articolo 78 - Zto E agricola – titolarità e responsabilità dell’intervento.....	84
Articolo 79 - Zto E agricola – nuova edificazione.....	86
Articolo 80 - Dimensionamento dell’edificazione in zona agricola	86
Articolo 81 - Zto E agricola – recupero delle preesistenze.....	88
Articolo 82 - Zto E agricola – ricoveri	88
Articolo 83 - Zto E agricola – divieti	88
Articolo 84 - Zto E agricola – accorpamento dei suoli.....	89
Articolo 85 - Zto E agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale ...	90
Articolo 86 - Zto E agricola – edifici esistenti	92
Articolo 87 - Zto E agricola – agriturismo.....	94
Articolo 88 - Viabilità	94
Articolo 89 - Viabilità di progetto	95
Articolo 90 - Fascia di rispetto stradale.....	96
1.....	98
<i>CAPITOLO III – DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI</i>	101
Articolo 91 - Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli.....	101
Articolo 92 - Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico	101
Articolo 93 - Fascia di rispetto ferroviario (Dpr 753/1980).....	102
Articolo 94 - Fascia di rispetto fluviale	103
Articolo 95 - Rispetto dei corpi idrici (sorgenti)	104
Articolo 96 - Tutela dei siti archeologici	105
Articolo 97 - Distanza di rispetto da elettrodotti	106

Articolo 98 - Zona di rispetto cimiteriale	106
Articolo 99 – Aree percorse dal fuoco.....	107
TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	108
Articolo 100 -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.	108
Articolo 101 -Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP.:	108
Articolo 102 - Norme finali	109

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I: GENERALITA'

Articolo 1 - Finalità delle norme ed elaborati del piano urbanistico comunale

1. Le presenti norme tecniche di attuazione (Nta) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del piano urbanistico comunale (Puc) in conformità alla Lr 16/2004 e alle relative disposizioni di attuazione.
2. Per quanto non previsto e non in contrasto con le presenti Nta, si applicano le vigenti disposizioni contenute nella normativa statale e regionale.
3. Il Puc si compone di norme grafiche e testuali ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione generale
 - Norme tecniche di attuazione
 - Elaborati grafici – Disposizioni strutturali
 - Elaborati grafici – Disposizioni programmatiche
4. 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.
5. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.
6. 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.
7. 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.
8. Qualora il Puc non individui aree destinate all'insediamento di impianti

produttivi o individuati 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 2 - Regolamento urbanistico edilizio comunale

1. Le previsioni grafiche e normative del Puc sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec), redatto nel rispetto dell'art. 28 della Lr 16/2004.
2. Il Ruec 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) e i cittadini devono attenersi per la sua attuazione, compreso il rilascio degli atti autorizzativi.

Articolo 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del funzionario competente, dei necessari atti autorizzativi o all'espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente.
2. Fatto salvo quanto al precedente comma 1, 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 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 o in applicazione delle procedure previste dalla

legislazione vigente, avvalendosi degli organi consultivi preposti, interpreta e applica le presenti Nta e le disposizioni contenute nel Rucc.

4. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.

Articolo 4 – Abusivismo edilizio

1. Qualsiasi lotto edificato sul territorio comunale di Montefredane dovesse risultare illegittimamente trasformato e non beneficiario di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, essendo, di fatto, già acquisito al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, è destinato ad attrezzature e servizi, con preferenza per parcheggio e per verde attrezzato, previa delibera di giunta comunale 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.

Articolo 5 - Trasparenza e partecipazione

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

Articolo 6 – 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 L.R. n.16/2004 ("Norme sul Governo del Territorio") come modificato dalla L.R. n.19/2009, e rese obbligatorie dall'art.12, commi 3 e 4, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.

CAPITOLO II – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Articolo 7 - 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, destinazione d'uso)
 - 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:
 - a) metri (m) per le distanze e le altezze;
 - b) metri quadrati (mq) per le superfici;
 - c) metri cubi (mc) per i volumi.

Art. 8 – 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.

Destinazione 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 funzioni e gli usi riconosciuti sono:
Residenziale (R): Concerne le destinazioni d'uso prevalentemente destinate alla residenza. 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.

Industriale e artigianale. (Ia) Concerne le attività industriali e artigianali, cioè manifatturiere di trasformazione e produzione. Le attività artigianali, in particolare, riguardano imprese che non lavorano in serie o che lavorano in serie, purché con lavorazione non del tutto automatizzata, o che svolge la propria attività nei settori delle lavorazioni artistiche, tradizionali e dell'abbigliamento, secondo quanto definito dalla legge 443/1985.

Commerciale (C) Concerne le seguenti destinazioni d'uso: esercizi al dettaglio o di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, pubblici esercizi.

Terziario (T) Concerne le seguenti destinazioni d'uso: uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, istituti bancari, uffici postali, ecc.), centri di formazione, Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale non inquinanti, anche finalizzate alla produzione e fornitura di beni immateriali

Turistico-ricettivo (TR) Concerne le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, residenze turistico alberghiere, centri benessere, ostelli e motel. Attività complementari sono: ristorazione, tavola calda, bar e simili e pubblici esercizi in genere.

Direzionale (Dir) Concerne le seguenti destinazioni d'uso: uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative, istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici.

Logistico (L) Concerne le seguenti destinazioni d'uso: servizi per la logistica, quali attività di stoccaggio e smistamento merci, servizi per gli autoveicoli, rimessaggio, e quant'altro relativo a funzioni di tipo interportuale.

Servizio pubblico e/o privato (S), ossia:

1. attrezzature sociali e culturali: centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche,
2. archivi, centri congressuali polivalenti;

3. attrezzature scolastiche in genere;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali: ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori,
5. ambulatori medici e centri di primo soccorso, cliniche e ambulatori veterinari;
6. strutture associative: sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche;
7. attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinematografi, auditorium, locali di spettacolo;
8. attrezzature sportive: impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine, centri benessere, impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
9. attrezzature religiose;
10. attrezzature cimiteriali;
11. attrezzature militari, caserme e simili;
12. attrezzature tecnologiche: depuratori, centrali elettriche o simili, distributori di carburante;
13. mobilità meccanizzata, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi, autorimesse, autostazioni;

Agricolo ed attività connesse (A) Concerne le seguenti destinazioni d'uso: agriturismo, agriturismo, attività zootecniche, attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli, ecc.

Articolo 9 - Parametri edilizi e urbanistici

Superficie fondiaria (Sf)

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

Superficie territoriale (St)

1. E' la superficie complessiva lorda, corrispondente a ciascuna Zto C, perimetrata nella Tavola "Zonizzazione", comprendente le Sf e le superfici

per opere di urbanizzazione primarie e secondarie indicate, nella quale il Puc si attua mediante progetti urbanistici unitari (Puu) o piani urbanistici attuativi (Pua), salvo quanto diversamente disposto dalle presenti Nta.

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

Superficie utile lorda (Slp)

1. La superficie utile lorda (Slp) di un edificio o di una unità immobiliare è data dalla somma di tutte le superfici, comunque praticabili e utilizzabili, di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo), delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, con esclusione:

- a) delle pensiline a sbalzo, dei cornicioni e degli spioventi;
- b) dei porticati a pian terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
- c) dei balconi e delle terrazze scoperti;
- d) dei balconi e delle terrazze coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a 2,50 m misurata dal filo esterno dell'edificio;
- e) delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenze non superiore a 3,00 m;
- f) dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili);
- g) dei piani interrati o seminterrati;
- h) dei sottotetti.

2. La superficie utile lorda (Slp) è equiparata alla superficie lorda di pavimento.

Superficie utile (Su)

1. E' data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. La Su si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre.
3. Non costituiscono Su i seguenti tipi di spazi costruiti:
 - a) le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
 - b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;

- c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo anche se di distribuzione a più unità immobiliari;
 - d) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
 - e) gli spazi con altezza utile $h_u < 1,80$ m;
 - f) gli aggetti e incassi aperti, di profondità $< 0,60$ m, che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
 - g) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
 - h) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e logge, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
 - i) le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento degli standard minimi richiesti, realizzate ai sensi della legge 122/1989;
 - j) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschi e altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;
 - k) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
 - l) gli spazi tecnici di alloggiamento, non altrimenti utilizzabili, e i serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio.
4. La S_u si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che, per definizione, non costituiscono S_u , quali:
- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
 - b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
 - c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;
 - d) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato e al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la S_u ;

- e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono Su;
- f) gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
- g) 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;
- h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq;
- i) serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

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 dell'edificio (H)

1. E' la media delle altezze, misurate su ciascun fronte dell'edificio, come distanza tra la quota media di calpestio esterno finito nelle immediate vicinanze del fabbricato e l'estradosso del solaio di copertura, o della linea di gronda, nel caso di coperture a spioventi.
2. L'altezza del fronte di un edificio è la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea di gronda, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.
3. La massima altezza di un edificio (H) da osservare nell'applicazione delle presenti Nta è quella maggiore misurabile con i criteri di cui al presente articolo.

Altezza di interpiano (hi)

1. E' la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura dell'ambiente cui si riferisce.
2. Qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori diversi in

corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale dell'ambiente il rapporto fra volume utile (V_u) e superficie utile (S_u) in esso racchiusa, incrementata dello spessore del solaio di copertura dell'ambiente.

Altezza utile (h_u)

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.
2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di h_u viene ricavata dal rapporto tra volume utile (V_u) e superficie utile (S_u).

Volume dell'edificio (V_t)

1. E' il prodotto della superficie utile lorda (S_{lp}) per la relativa altezza di interpiano (h_i).
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 (V_u)

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 (S_u) e altezza utile (h_u).

Distanza

1. E' la misura, sul piano orizzontale, del segmento congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della S_c dell'edificio considerato e sul perimetro della S_c di altro edificio ovvero sul perimetro della S_c 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:
Dc = distanza dai confini
Df = distanza tra edifici.
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 è sempre ammesso nel caso di edilizia a cortina, purché per uno sviluppo non irrilevante, in quanto finalizzato a mantenere la coerenza del contesto morfologico ed ambientale.
 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' la porzione inedificata della Sf di un lotto idonea a consentire l'assorbimento di acque meteoriche da parte del terreno. Per inedificata si intende libera da costruzioni sopra e sotto il suolo. Si tratta di una superficie permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.
2. La superficie di cui al comma 1 deve essere lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
3. Ai fini del computo della Sp le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
4. Il Ruc fissa, ove del caso, a seconda della tipologia di zona e dell'uso, il rapporto di permeabilità minimo o l'incidenza percentuale minima che deve essere attribuita alla Sp nei progetti di sistemazione della porzione scoperta delle Sf. Analogamente, il Ruc fissa la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile che, comunque, non deve risultare inferiore ad un albero ogni 100 mq.
5. La Superficie permeabile Sp, che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, non dovrà essere inferiore al 40% della Superficie territoriale St o fondiaria Sf.

Articolo 10 - 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 copertura fondiario (Rcf)

E' il rapporto tra la superficie coperta (S_c) dell'edificio, ovvero la massima superficie coperta (S_c) realizzabile, e la superficie fondiaria (S_f) del lotto di pertinenza e risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $R_{cf} = S_c/S_f$.

Rapporto di utilizzabilità fondiaria (Ruf)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (S_{lp}) dell'edificio esistente e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile lorda (S_{lp}) realizzabile, e la superficie fondiaria (S_f) del lotto edificabile e risulta espresso dalla seguente formula: $R_{uf} = S_{lp}/S_f$.

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)

E' il rapporto fra il massimo volume (V_t) costruibile e la superficie fondiaria (S_f) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: $I_{ff} = V_t/S_f$.

Rapporto di permeabilità (Rp)

E' il rapporto tra la superficie permeabile (S_p) di un lotto, ovvero la minima superficie permeabile (S_p) realizzabile, e la superficie fondiaria (S_f) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: $R_p = S_p/S_f$.

Indice di piantumazione arborea (Ialb)

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

Rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (S_{lp}) degli edifici esistenti e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile lorda (S_{lp}) realizzabile, e la superficie territoriale (S_t) della Zto cui il rapporto è applicato e risulta espresso dalla seguente formula: $R_{ut} = S_{ul}/S_t$.

Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

E' il rapporto fra il massimo volume (V_t) costruibile e la superficie territoriale (S_t) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: $I_{ft} = V_t/S_t$.

CAPITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Articolo 11 - Principi

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono disciplinati dalle norme nazionali e regionali, nonché dalle presenti Nta che, nel recepirle, ne regolano l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale operandone, ove necessario, una ulteriore specificazione.
2. Ove sussista contrasto tra la presente normativa e le disposizioni di legge, si applicano queste ultime.

Articolo 12 - Trasformazioni e interventi

1. Si definisce trasformazione qualsiasi azione produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico e/o funzionale di un immobile.
2. Si definisce intervento ogni successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente e organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori, e finalizzate alla trasformazione fisica e/o funzionale di immobili anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi o la modificazione di preesistenti.

Articolo 13 - Categorie di intervento

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo – generalità;
 - d) restauro;
 - e) risanamento conservativo;
 - f) ristrutturazione edilizia;
 - g) nuova costruzione;
 - h) ristrutturazione urbanistica;
 - i) frazionamento;
 - j) accorpamento;
 - k) adeguamento funzionale di unità immobiliare abitativa;

- l) demolizione;
- m) mutamento di destinazione d'uso;
- n) recupero abitativo di sottotetto;
- o) misure di incentivazione;
- p) costruzioni temporanee e precarie;
- q) eliminazione delle barriere architettoniche;
- r) tutela e uso delle risorse naturali;
- s) tutela degli alberi;
- t) qualità dell'architettura.

Articolo 14 - Manutenzione ordinaria

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a), del Dpr 380/2001, sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. In particolare, sono interventi di manutenzione ordinaria:
 - a) le opere di riparazione delle finiture esterne;
 - b) la riparazione di superficie scoperta e modifica del tipo di pavimentazione esistente;
 - c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
 - d) i movimenti di terra ad uso agricolo che non modifichino sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo).
3. Rientrano, inoltre, nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
 - a) riparazione o parziale sostituzione del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
 - b) riparazione di pluviali e grondaie nonché la loro parziale sostituzione con l'utilizzo di materiali e criteri costruttivi simili a quelli esistenti (sagome, orditura, ecc);
 - c) ripristino delle facciate, rifacimento parziale degli intonaci e riattintatura non totale delle stesse;
 - d) riparazione dei terrazzi dei balconi e loro accessori; riparazione e rifacimento dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione dei cortili, cavedi, ecc.;

- e) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, anche dei portoni e dei cancelli;
 - f) applicazione di tende;
 - g) sostituzione di serrande;
 - h) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con elementi in ferro e getti di calcestruzzo;
 - i) riparazione e rifacimento dell'intonaco e delle tinteggiature interne;
 - j) riparazione, sostituzione e posa in opera dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
 - k) apertura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
 - l) costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, tamponamenti interni che lascino invariati i serramenti esterni;
 - m) posa in opera di cancelletti di sicurezza interni;
 - n) installazione e spostamento di pareti mobili;
 - o) riparazione e sostituzione di impianti, canne fumarie e dei relativi comignoli anche con l'installazione di caminetti;
 - p) riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria, interna ed esterna sino al limite di proprietà;
 - q) installazione, anche all'esterno dei fabbricati, di citofoni, videocitofoni, antenne, caldaie, condizionatori e simili;
 - r) manutenzione di verde privato, collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati, grillage e simili.
4. E' equiparata alle opere di manutenzione ordinaria l'approntamento e costruzione di coperture temporanee di cui all'art.10 della Lr 8/1995 e smi, al fine di sopperire ad esigenze stagionali, purché non stabilmente infisse al suolo e realizzate con strutture lignee e teli in materiali naturali o sintetici, facilmente rimovibili.

Articolo 15 - Manutenzione straordinaria

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b), del Dpr 380/2001, sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e

integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

2. In particolare, sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- a) il rifacimento di intonaci, rivestimenti e tinteggiature esterne;
- b) il rifacimento della struttura del tetto senza modifiche di sagome e quote;
- c) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi simili a quelli esistenti;
- d) la rimozione e sostituzione di elementi strutturali nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a porzioni dell'esistente, compresa la demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica della quota di calpestio e della quota di intradosso limitatamente alle strutture ad archi e volte le quali devono essere consolidate senza alterarne la tipologia costruttiva;
- e) demolizione e ricostruzione nonché consolidamento dei muri portanti delle fondazioni, anche con modifiche dei materiali;
- f) la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- g) le modifiche dell'assetto distributivo interno purché esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esteriore dell'edificio, non modifichino la posizione, le dimensioni e la pendenza delle rampe di scala;
- h) le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non ne modifichino la destinazione d'uso;
- i) la realizzazione di scale di sicurezza, nonché di scale interne alle singole unità immobiliari senza aumento di superfici utili orizzontali;
- j) i lavori di controsoffittature dei locali;
- k) la realizzazione di zone verdi, aiuole e giardini nelle pertinenze e a

- servizio di abitazioni esistenti;
 - l) la modificazione della pavimentazione di piazzali privati con materiali drenanti;
 - m) la realizzazione di intercapedini, di bocche lupaie, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
 - n) la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
 - o) la realizzazione dell'isolamento termico, acustico e dell'adeguamento impiantistico sia esterno che interno agli edifici e delle opere di eliminazione delle barriere architettoniche, consistenti anche in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - p) realizzazioni di volumi tecnici a seguito di installazioni di impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni di legge.
3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al precedente comma 2, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:
- a) cabine per trasformatori elettrici e impianti di pompaggio;
 - b) sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
 - c) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
 - d) sistemi di pesatura;
 - e) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
 - f) passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
 - g) vasche di trattamento e di decantazione;
 - h) attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri

- trasportatori, elevatori e simili;
- i) impianti di depurazione delle acque.
4. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di impianti e attrezzature in genere necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.
5. Sono, inoltre, equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:
- a) la costruzione di tettoie in legno, aperte su tutti i lati, quali pertinenze dell'edificio principale, e utilizzate come ricovero di autoveicoli o di cose, di altezza non superiore a 2,50 m;
 - b) la realizzazione di recinzioni, cancellate, muri di cinta o sostegno che non superino l'altezza di 2,50 m;
 - c) l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici;
 - d) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico transito;
 - e) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
 - f) la realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari, purché di altezza inferiore a 2,30 m;
 - g) la realizzazione di aree destinate ad attività sportive, quali pertinenze dell'edificio principale, senza creazione di volumetria e alterazione della giacitura originale del suolo;
 - h) la costruzione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o al piano terra dello stesso senza alterazione dei prospetti.

Articolo 16 - Restauro e risanamento conservativo - generalità

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c), del Dpr 380/2001, sono interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un

insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
3. I successivi artt. 17 e 18 contemplano, separatamente, interventi di:
 - a) restauro;
 - b) risanamento conservativo.

Articolo 17 - Restauro

1. Ai sensi dell'art. 29, comma 4, del DLgs 42/2004, *per* restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali.
2. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
3. Gli interventi di restauro sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione e al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale e, insieme, come documento testimoniale.
4. Tali interventi riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze e aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).
5. Gli interventi possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali

costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica e artistica.

6. Possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico, quando necessario.
7. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, devono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

Articolo 18 - Risanamento conservativo

1. Sono interventi di risanamento conservativo quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili come di restauro, comprendono anche opere di:
 - a) sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali e inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
 - b) inserimento di locali e impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza e ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
 - c) modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico e ambientale;
 - d) modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
 - e) sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.
2. Gli interventi di risanamento conservativo devono, comunque, garantire la conservazione degli elementi esterni (facciate, partiture, androni, cortili, ecc.) e delle caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali degli edifici.
3. Sono consentite eventuali modifiche delle aperture sempre che le stesse non siano in contrasto con la morfologia e la struttura dell'edificio.

Articolo 19 - Ristrutturazione edilizia

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), del Dpr 380/2001, sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico al preesistente, quanto a sagoma e volumi, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. Tali interventi possono comportare, altresì, la modifica, in aumento o diminuzione, di unità immobiliari, dei prospetti e delle SIp, o il mutamento delle destinazioni d'uso.
5. Qualora la localizzazione nell'ambito dell'area di sedime venga modificata non devono essere limitati i diritti di terzi e rispettate le distanze.
6. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati.

Articolo 20 - Nuova costruzione

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e), del Dpr 380/2001, sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, dello stesso Dpr 380/2001.
2. Sono comunque da considerarsi tali:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f)
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
 - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione

di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato

3. L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile e, inoltre, delle recinzioni, delle cancellate, dei muri di cinta o sostegno di altezza superiore a 2,50 m.

Articolo 21 - Ristrutturazione urbanistica

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera f), del Dpr 380/2001, sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 22 - Frazionamento

1. E' la suddivisione catastale di una unità immobiliare esistente in più unità immobiliari.
2. E' consentito il frazionamento di Uia aventi SIp non inferiore a 90,00 mq in unità abitative di SIp non inferiore a 45,00 mq.
3. Tale norma non si applica per le Uia che abbiano usufruito degli aumenti *una tantum* di Su per adeguamento funzionale di cui al successivo art. 24.

Articolo 23 - Accorpamento

1. E' la fusione catastale di due, o più, unità immobiliari esistenti in un'unica unità immobiliare.

Articolo 24 - Adeguamento funzionale di unità immobiliare abitativa

1. Consiste nell'aumento *una tantum* della SIp di una singola Uia nella misura massima del 10% della SIp esistente, con un massimo assoluto di Su = 15 mq, nel rispetto delle distanze.
2. In alternativa è sempre possibile realizzare un apposito locale per servizio igienico con un massimo assoluto di Su = 6 mq.
3. L'adeguamento è realizzato, secondo quanto previsto per le singole Zto, in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria preesistente, escludendosi

la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri a vista o su sbalzi e senza superare l'altezza media degli edifici circostanti.

Articolo 25 - Demolizione

1. L'intervento di demolizione prevede la eliminazione parziale o totale di opere o fabbricati esistenti, senza la ricostruzione di altre opere o fabbricati, seguita dalla adeguata sistemazione dell'area libera risultante.
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono rivolti al risanamento funzionale e formale degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi pubblici.
3. Gli interventi ammissibili sugli immobili, nelle more della demolizione, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli artt.14 e 15.

Articolo 26 - Mutamento di destinazione d'uso

1. Le funzioni e gli usi sono definite nell' art.8 delle presenti norme.
2. L'intervento di mutamento di destinazione d'uso consiste nella modifica di uso o funzione di aree e fabbricati o di parte di essi.
3. Esso è ottenibile con o senza opere edili.
4. Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole Zto previste dal Puc.
5. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le singole Zto e attraverso le categorie di intervento di cui al capitolo III del titolo I.
6. Non è libero il mutamento della destinazione d'uso anche qualora non si accompagni ad opere edilizie volte a consentirla.
7. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito nei soli casi previsti dalle presenti Nta e non ammette il mutamento verso la destinazione abitativa.
8. Possono essere destinate a pertinenze dell'edificio principale, utilizzato a fini abitativi, i locali agricoli che abbiano perduto i requisiti di ruralità a norma della legge 557/1993 e smi.

Articolo 27 - Recupero abitativo di sottotetto

1. Sono interventi finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo i sottotetti preesistenti alla data indicata dalla Lr 15/2000 e smi.

2. Fatti salvi gli effetti della Lr 15/2000, nelle preesistenti costruzioni il volume compreso fra le falde del tetto e l'estradosso del solaio di chiusura dell'ultimo piano dell'edificio, può essere adibito ad abitazione o a studi professionali se hu media, calcolata dividendo il volume utile $(Vu)^1$ per la superficie utile $(Su)^2$, è maggiore o uguale a 2,70 m, con altezza minima di ~~1,40~~ **2,00 m** *(comma così modificato a seguito delle osservazioni dell' ASL prot. 18416 del 28.08.2015)*.
3. Se hu media risulta inferiore a 2,70 m il piano sottotetto non può essere abitabile.
4. Negli interventi di cui al presente articolo è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte, comunque prevalente, alla residenza;
 - b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della legge 47/1985, della legge 724/1994, della legge 326/2003 e della Lr 10/2004.
 - c) l'intervento non deve comportare alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto;
 - d) è consentita almeno un'apertura illuminante verticale nei locali di soggiorno, a condizione che tanto non determini alterazioni negative dei prospetti e/o l'eliminazione di strutture orizzontali aventi caratteristiche di interesse storico-artistico e salvo che si tratti di edificio portatore di vincolo.
5. Ai fini del raggiungimento dell'altezza di cui al precedente comma 2, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti di cui al Dm 5.7.1975.
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono assimilati alla ristrutturazione edilizia.

¹ Corrispondente al volume interno lordo di cui alla Lr 15/2001.

² Corrispondente alla superficie interna lorda di cui alla Lr 15/2001.

Articolo 28 - Misure di incentivazione

1. Ferme restando le disposizioni legislative in materia, il Puc prevede misure d'incentivazione aggiuntive al fine di garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e territoriale.
2. Ai fini dell'applicazione delle misure di incentivazione valgono le definizioni di seguito riportate:

Ip - Incremento premiale: Per incremento premiale si intende la percentuale di incremento della volumetria regolarmente assentita derivante dall'applicazione dei relativi criteri che danno luogo alle premialità.

Ce -Credito edilizio: è la premialità volumetrica attribuita dall'Amministrazione ad un operatore privato allo scopo di attivare un processo di mitigazione dei rischi connessi alla pericolosità idraulica del territorio comunale.

3. Negli atti del Puc e segnatamente nelle presenti norme di attuazione sono precisati per ciascun ambito del territorio comunale gli interventi che possono dare luogo all'incremento premiale Ip e al credito edilizio Ce nonché i relativi criteri e misure.

Articolo 29 - Costruzioni temporanee e precarie

1. Per costruzioni temporanee e precarie, si intendono costruzioni facilmente amovibili, non stabilmente ancorate al suolo, realizzate con strutture lignee o con materiali leggeri, le cui strutture risultino dall'assemblaggio di componenti elementari, tali da essere rimontate altrove senza che la precedente rimozione comporti la distruzione del manufatto.
2. Tali costruzioni sono finalizzate alla creazione di punti di ristoro e di sosta, nonché alla erogazione degli indispensabili servizi al pubblico.
3. E' ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee e precarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.
4. E' altresì consentito il rilascio di autorizzazioni per la realizzazione di strutture finalizzate ad esigenze di carattere temporaneo (tensostrutture, arene, tribune, ecc.), su suolo pubblico e privato.
5. Tali costruzioni sono ammesse alle seguenti condizioni:
 - a) gli usi prefigurati siano di pubblico interesse;

- b) di superficie coperta non superiore a 100,00 mq;
- c) di altezza non superiore a 6,00 m;
- d) la permanenza delle strutture non sia superiore a un periodo di tempo di 30 giorni;
- e) non vengano realizzate opere con carattere di irreversibilità e, comunque, il ripristino dello stato *quo ante* venga garantito con polizza fidejussoria;
- f) vengano preventivamente acquisite tutte le autorizzazioni e i nullaosta propri delle attività previste.

Articolo 30 - Eliminazione delle barriere architettoniche

1. L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico.
2. Nel caso di edifici per i quali le presenti Nta prevedano, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili devono essere concordate con le competenti Soprintendenze e con il Comune.
3. Il Comune promuove percorsi senza barriere, che consentano alle persone con ridotte o impedito capacità motorie la piena utilizzazione diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

Articolo 31 - Tutela e uso delle risorse naturali

1. Gli interventi di tutela e uso delle risorse naturali sono rivolti alla salvaguardia dell'ambiente naturale e all'uso equilibrato delle risorse del suolo e del sottosuolo.
2. Concerne la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, di salvaguardia del suolo e delle risorse idriche, arboree, faunistiche, nonché il restauro del paesaggio, anche con il consolidamento dei pendii e dei costoni instabili, mediante la riconfigurazione della giacitura del suolo necessaria e sufficiente a garantirne la stabilità e la eliminazione di qualsiasi fonte di pericolo per la pubblica e privata incolumità.
3. Gli oneri di urbanizzazione derivanti all'Ac dall'applicazione delle misure di

incentivazione di cui all'art. 28 sono prevalentemente utilizzati per l'esecuzione di tale tipologia di interventi.

4. E' consentito il ripristino di sentieri e percorsi pedonali ai luoghi panoramici.

Articolo 32 - Tutela degli alberi

1. Fatto salvo quanto previsto in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo o in sede di procedura legittimante gli interventi, gli alberi esistenti in tutto il territorio comunale non possono essere abbattuti senza il nullaosta dell'Utc del Comune di Montefredane, da rilasciarsi sulla base di apposita certificazione da parte di un agronomo, attestante la sussistenza di condizioni di pericolosità per la pubblica e privata incolumità non altrimenti eliminabile, ovvero di necessità di ordine funzionale o agronomico.

Articolo 33 - Qualità dell'architettura

1. 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 34 - 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'obiettivo difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, i posteggi mancanti possono essere ricavati in aree debitamente servite per tale uso, anche esterne al lotto o all'edificio o all'esercizio e non contigue purché esse:
 - non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'art. 9 comma 4 della legge 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 35 - 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.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PUC

CAPITOLO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 36 - Attuazione del Puc

1. Il Puc si attua, secondo quanto precisato dalle presenti Nta, mediante intervento edilizio diretto (Ied), anche a mezzo di progetto urbanistico unitario (Puu), ovvero mediante intervento urbanistico preventivo (Iup), consistente in un piano urbanistico attuativo (Pua).
2. L'Iup, di norma, è subordinato alla formazione degli atti di programmazione degli interventi (Api) di cui all'art. 25 della Lr 16/2004.
3. Al di fuori delle previsioni degli Api, sono consentiti Ied, Puu e Iup nel rispetto dell'art.6 della legge 94/1982.

Articolo 37 - Intervento edilizio diretto (Ied)

1. L'intervento edilizio diretto (Ied) riguarda tutte le opere, pubbliche o private, che comportino nuove costruzioni o trasformazioni di edifici, del suolo e del sottosuolo.
2. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo (Iup) e in quelle regolate da Pua approvati, il Puc si attua per Ied, subordinato all'espletamento delle procedure previste dalle leggi vigenti, in relazione alla tipologia di trasformazione edilizia di cui al capitolo III del titolo I.
3. L'Ied si attua altresì mediante il progetto urbanistico unitario (Puu) di cui al successivo art. 39.

Articolo 38 - Intervento edilizio diretto 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.

2. L'Iec è normativamente disciplinato dall'art. 28bis del Dpr 380/2001 introdotto dall'art. 17 comma 1 lettera q) della legge 164/2014

Articolo 39 - 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, per quanto definito al comma 1 dell'art. 38, ai fini del rilascio del titolo abilitativo all'intervento, costituisce Iec.

Articolo 40 - Intervento urbanistico preventivo (Iup)

1. Nelle zone ove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo (Iup), le trasformazioni edilizie e urbanistiche sono subordinate alla preventiva approvazione del piano urbanistico attuativo (Pua), di cui al successivo art. 41.

Articolo 41 - Piano urbanistico attuativo (Pua)

1. I Pua, ai sensi dell'art. 26 della Lr 16/2004, sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli Api.
2. I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
 - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
 - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;

- d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
 - e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - f) i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.
3. L'approvazione del Pua non può comportare variante al Puc.
 4. Ai fini del precedente comma 4 non costituiscono varianti al Puc i casi espressamente elencati nell'art. 26, comma 3, della Lr 16/2004.
 5. Fino all'approvazione dei Pua, nelle zone in cui il Puc prevede l'attuazione mediante Iup, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ai sensi degli artt. 14, 15, 17 e 18.
 6. Nella fase di redazione dei Piani Attuativi, qualora si intende porre in attuazione previsioni di urbanizzazione di nuove aree, ovvero previsioni di trasformazione urbana tali da determinare significativi incrementi di carico idraulico sulle reti artificiali e naturali di smaltimento delle acque bianche e nere e/o sugli impianti di depurazione, è necessario produrre adeguata documentazione comprovante la sostenibilità delle previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture e impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti.
 7. Qualora la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme tecniche dei Piani Attuativi.

Articolo 42 - Comparto urbanistico di attuazione perequativa (Cuap)

1. Il Puc individua i comparti urbanistici di attuazione perequativa (Cuap) come comprensori urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria, a tale scopo espressamente perimetrati, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (Pua), o progetto urbanistico unitario (Puu),
2. Il Puc riconosce a tutte le aree non trasformate comprese nei Cuap una potenzialità edificatoria quantificata mediante il rapporto di utilizzabilità

territoriale (Rut), indipendentemente dalla qualificazione urbanistica che il Puc imprime alle aree stesse.

3. Il diritto edificatorio assegnato al suolo, rappresentativo del diritto soggettivo a costruire del proprietario, è dato dall'applicazione del Rut alla superficie territoriale (St) del Cuap.
4. Tale diritto edificatorio è indicato come superficie utile lorda (Slp) totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in mq.
5. Il diritto edificatorio è utilizzabile, da parte del proprietario, esclusivamente nelle aree di atterraggio del Cuap, destinate alla edificazione privata, determinando l'automatica cessione al Comune, e il relativo totale o parziale attrezzaggio, delle aree destinate a standard urbanistico e/o a viabilità.
6. Potendo l'avente titolo utilizzare un diritto edificatorio connesso al suolo, i vincoli a contenuto espropriativo non sono pertanto soggetti a decadenza.
7. I Cuap devono essere considerati unità minime di intervento urbanistico, essendo sempre prescritta, per la loro attuazione, l'elaborazione e l'approvazione di un progetto completo e unitario.
8. Sulla base del progetto approvato, i Cuap possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto e inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.
9. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del Cuap da parte dei proprietari, il Comune fissa un termine per l'attuazione, trascorso il quale può attuare il Cuap direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana.

Articolo 43 - Contenuti della convenzione per l'attuazione del Cuap

1. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nei Cuap e/o i loro aventi causa, e il Comune.
2. Essa, in particolare, prevede:
 - a) la cessione gratuita al Comune delle aree per standard urbanistici e delle aree per la viabilità, se comprese nel Cuap;
 - b) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione della viabilità e degli standard da assimilarsi a opere di urbanizzazione primaria;

- c) l'eventuale assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte degli standard da assimilarsi a opere di urbanizzazione secondaria;
- d) l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento, comunque compreso tra i cinque e i dieci anni;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- f) eventuale gestione pluriennale degli standard urbanistici, con le modalità di cui al successivo art. 50.

Articolo 44 - Crediti edilizi – definizioni generali

1. Il credito edilizio è la premialità volumetrica attribuita dall'Amministrazione ad un operatore privato allo scopo di attivare un processo di mitigazione dei rischi connessi alla pericolosità idraulica del territorio comunale.
2. Il credito edilizio sarà liberamente commerciabile, con le modalità e i limiti di cui ai successivi articoli e nelle forme previste dalla legge. (art. 5 comma 3 L. 106/2011 cd. Decreto Sviluppo).
3. Il registro dei crediti è un documento nel quale sono annotati i seguenti elementi:
 - a) dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i crediti edilizi attribuiti a seguito di accordo con il Comune e della particella di atterraggio dei crediti (dopo la compravendita);
 - b) quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale in origine;
 - c) quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi, riconosciuti dal Comune, in seguito a trasformazione e alla compravendita tra privati;
 - d) quantità e destinazione dei crediti edilizi utilizzati dalla proprietà, e quindi posti in detrazione;
 - e) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei crediti edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di crediti edilizi.

Articolo 45 - Crediti edilizi – Ambito di applicazione

1. Il credito edilizio si applica agli edifici ricompresi nella zona territoriale omogenea E individuata nella Tavola "Zonizzazione".

Articolo 46 - Crediti edilizi – Riconoscimento

1. Il credito edilizio è riconosciuto in conseguenza dell'eliminazione di elementi di degrado ambientale connessi alla non corretta regimazione delle acque meteoriche.
2. La eliminazione di elementi di degrado ambientale connessi alla non corretta regimazione delle acque meteoriche è prescrittiva sia ai fini del riconoscimento che ai fini della commercializzazione del credito edilizio.
3. Per il riconoscimento, così come più dettagliatamente specificato nel Ruec, sono obbligatori:

Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche: *Realizzazione di sistemi di captazione, filtro e accumulo, dell'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale).*

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili:

- irrigazione aree verdi
- pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi)
- usi tecnologici
- usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva
- alimentazione cassette di scarico dei w.c.

Il volume della vasca di accumulo sarà in funzione:

- del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni;
- del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata;
- del periodo di secca.

La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire

l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.

In ogni caso le acque meteoriche accumulate in vasca possono essere riutilizzate per l'alimentazione delle vaschette del wc e per altri usi tecnologici previa depurazione mediante impianti adeguati a rendere le acque piovane utilizzabili allo scopo. (prescrizione ASL – prot. 18416 del 28.08.2015).

Permeabilità dei suoli:

Si rende obbligatoria il rispetto del rapporto di permeabilità. imponendo come valori minimo un rapporto pari a 0,5.

Il rapporto di Permeabilità (R_p) è un indice numerico di qualità ambientale applicato al lotto al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo ed al verde. L'indice si esprime come rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria e assume un valore compreso tra 0, superficie completamente sigillata, e 1, completamente permeabile.

Integrazione delle fonti rinnovabili di energia: *L'impianto termico e/o l'impianto tecnologico idrico-sanitario deve essere progettato e realizzato in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali dei consumi di energia termica:*

- a) del 35% della somma dei consumi complessivamente previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento*
- b) del 50% della somma dei consumi complessivamente previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.*

Utilizzo di tecniche costruttive di sostenibilità ambientale e prestazioni energetico-ambientali: *l'utilizzo di tecniche costruttive, con*

criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa (allegato al Ruc)

4. Qualora chi intende avvalersi delle misure di incentivazione di cui all'art. 28 ha già ottemperato alle prescrizioni suddette, ai fini del riconoscimento e della commerciabilità del credito edilizio, è disposto che, in luogo della realizzazione degli interventi di cui sopra, si proceda alla loro quantificazione e alla corresponsione al Comune di tale somma.

Articolo 47 - Crediti edilizi – Consistenza

1. Il credito edilizio di cui al presente articolo è pari al 20% del volume dell'edificio al quale si applica, ed è consentito nel rispetto delle distanze minime e dell'altezza massima consentite, fino ad un massimo di 40 mq di SIp.
2. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non costituisce nuova unità immobiliare.
3. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
4. **L'incremento volumetrico di cui al presente articolo può essere applicato una sola volta indipendentemente dai possibili successivi frazionamenti; tale prescrizione è parte integrante del dispositivo autorizzatorio.**

Articolo 48 - Crediti edilizi – Cessione

1. E' consentito l'acquisto di un ulteriore credito edilizio. La somma del credito originario e del credito aggiuntivo non può superare 75 mq di SIp.
2. La cessione del credito edilizio è subordinata alla eliminazione di elementi di degrado ambientale connessi alla non corretta regimazione delle acque meteoriche, nell'immobile che genera il credito.
3. Il credito aggiuntivo può essere commercializzato e attuato da chi lo acquista solo dopo che sia stata accertata la fine (presentazione del certificato di

ultimazione dei lavori) degli interventi prescrittivi di cui al comma precedente, ai fini del riconoscimento del credito stesso.

Articolo 49 - Crediti edilizi – attuazione

1. I processi di trasformazione che utilizzano crediti edilizi sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato che attesti il riconoscimento di cui all'articolo precedente ovvero la titolarità dell'intervento e riporti l'ammontare della capacità edificatoria del credito.
2. La convenzione connessa al permesso conterrà:
 - a. l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, nell'arco temporale concordato, in relazione all'entità dell'intervento;
 - b. le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione.
3. Il processo di trasformazione che utilizza crediti edilizi di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire convenzionato risultano:
 - a. realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria
 - b. collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali secondo le disposizioni dell'articolo 142 del medesimo decreto legislativo, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna;
 - c. collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali;
 - d. collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale.

Articolo 50 - Realizzazione e gestione degli standard urbanistici

1. Gli standard urbanistici esistenti e quelli previsti sia interni che esterni ai Cuap, sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.
2. Ai fini del risparmio del consumo di suolo, si favorirà, ove possibile, la polifunzionalità degli edifici e delle aree destinate a standard.
3. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Cc.
4. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce a essi sperando le relative procedure di legge.

Articolo 51- Monetizzazione degli standard urbanistici

1. Qualora il Puc non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree per standard urbanistici in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero laddove non risulti possibile all'avente titolo reperire aree libere nella Zto di intervento, è disposto che, in luogo del conferimento delle aree, sia ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici, consistente nella corresponsione al Comune di una somma calcolata secondo quanto stabilito dal Ruc.
2. L'attuazione di ciascun intervento fondiario comporta l'obbligo di procedere alla monetizzazione in funzione di una quantità di standard urbanistici previsti nella misura minima dal Puc.
3. I necessari standard urbanistici sono realizzati, prioritariamente, nelle limitrofe o funzionalmente collegate aree già previste nelle tavole di zonizzazione del Puc.

TITOLO III - DISCIPLINA DEI SUOLI

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Articolo 52 – Disposizioni strutturali

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

Articolo 53 – La rete ecologica

1. La rete ecologica del Puc si compone di:

- ecosistemi di interesse ecologico
 - elementi di connessione ecologica.
2. Gli ecosistemi di interesse ecologico sono costituiti da boschi di conifere e latifoglie.
 3. Si definiscono elementi di connessione ecologica gli elementi naturali o semi-naturali di dimensioni variabili, anche non contigui, che collegano tra loro aree naturali esistenti e di nuova realizzazione, assicurando una continuità tra ecosistemi.
 4. La rete ecologica così come perimetrata nella Tavola S.3 – *Rete Ecologica* definisce aree territoriali da conservare o potenziare individuate attraverso un processo di analisi che consente di individuare ecosistemi ed elementi di interesse ecologico. Le aree interessate dalla rete ecologica vanno preservate da trasformazioni urbanistiche
 5. 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.
 6. 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.
 7. Negli elementi della Rete Ecologica, specificati ed interpretati in sede di pianificazione a cura dei Comuni e dei Soggetti competenti, 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;
- è consentita l'edificabilità a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici dell'adiacente rete ecologica provinciale;
 - 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.
 - Hanno valore strutturale prescrittivo, e pertanto non possono essere oggetto di previsioni di espansione urbana, gli ecosistemi di interesse ecologico, come individuati nella Tavola S.3 – Rete Ecologica

Articolo 54 - Articolazione del territorio in ambiti strutturali

1. Il territorio comunale, è suddiviso in ambiti territoriali come di seguito elencati:
 - Ambito di valorizzazione e riqualificazione storica
 - Ambito di consolidamento urbanistico
 - Ambito consolidato della produzione industriale
 - Ambito integrato della produzione artigianale;
 - Ambito integrato della produzione e della logistica
 - Ambito integrato del terziario avanzato
 - Ambito consolidato di attività collettive;
 - Ambito di consolidamento delle attività sportive e ricreative
 - Ambito di mitigazione;
 - Ambito di riequilibrio naturalistico
 - Ambito di tutela e valorizzazione della produzione vitivinicola
 - Ambito della produzione agricola.

CAPITOLO II – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Articolo 55 - 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 può essere 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.

4. Le Zto individuate sono classificate secondo il Dm 1444/68.

Articolo 56 - Zto A

1. Le aree che ricadono negli insediamenti di impianto antico e storico, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendono edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.

2. Le aree oggetto del presente articolo e dei seguenti (artt.57-58-59) sono classificate di categoria A secondo il Dm 1444/68.

3. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive **compatibili con la vocazione residenziale della ZTO ossia, B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso (comma così modificato a seguito delle osservazioni ASL prot. 18416 del 28.08.2015)**, laboratori artigianali, purché non rumorosi o comunque inquinanti e, in genere, tutte le attività non classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del Rd 1265/1934, e che non comportino disturbo o molestia e non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. La Zto A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

A1 - di impianto antico

A2 - di impianto storico

5. Nella zona A, gli interventi consentiti sono quelli di cui al vigente Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 28 della legge 219/81, adottato con delibera di Consiglio comunale n. 41 del 01.04.1988 e reso esecutivo dal CO.RE.CO di Avellino il 09.09.1988 con il n. 51403.

6. ~~Sono consentite varianti al suddetto PdR, nei limiti dei preesistenti carichi insediativi, finalizzate alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica~~ (comma soppresso per recepimento prescrizione parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Salerno e Avellino prot.10872 del 30.07.2015).
7. Sono classificati elementi di architettura rurale, **ed appositamente individuati nella tavola "Zonizzazione"**, quegli elementi isolati, edifici o complessi edilizi dei quali, attraverso apposita analisi, sia documentato il loro valore storico o solo documentario ai fini della conservazione dei valori identitari dei luoghi. Per tali edifici e/o complessi edilizi comunque individuati è consentito, il mutamento di destinazione finalizzato alla realizzazione di attività turistico-ricettive, **compatibili con la vocazione residenziale della ZTO ossia, B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso qualora gli edifici di che trattasi sono residenziali o Country House e agriturismo qualora trattasi di fabbricati rurali** (comma così modificato a seguito delle osservazioni ASL prot. 18416 del 28.08.2015) ad esclusione della residenza, in tal caso subordinatamente alla redazione di progetti architettonici unitariamente estesi all'intero lotto edificato.

Articolo 57 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'edificazione in Zto A

1. Per la nuova edificazione nella Zto A e per gli eventuali adeguamenti funzionali di cui all'art. 24, la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.
2. I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.
3. Sono pertanto da bandire nell'area quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impiego culturale e tecnologico.

In particolare sono da escludersi:

- a) gli intonaci plastici;
- b) le pitture sintetiche o comunque chimiche;
- c) i rivestimenti in piastrelle o in cotto;
- d) gli infissi in metallo o in plastica.

4. Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- a) intonaci a malta di cemento o plastici;
- b) rivestimenti di qualsiasi materiale;
- c) mattoni sabbiati o comunque del tipo di detta faccia a vista;
- d) infissi in alluminio o in plastica;
- e) chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale; avvolgibili in metallo a maglia romboidali sono consentite solo per i negozi esistenti;
- f) bancali stipiti o zoccolature in lastre di marmo.
- g) manti di copertura in tegole marsigliesi.

5. ~~È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di archi e volte in muratura (comma soppresso per recepimento parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Salerno e Avellino prot. 10872 del 30.07.2015).~~
6. Ove sia obbligatorio il restauro, tali tecnologie, e altre eventuali, possono essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Articolo 58 - Zto A1 di impianto antico

1. Per gli edifici ricadenti nella zona A1 è prescritta la categoria di intervento del restauro o del risanamento conservativo, di cui agli artt. 16, 17 e 18.
2. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
3. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.
4. **Nell'ambito di tale zona tutti gli interventi, sia a carattere pubblico che privato, che comportino tagli e movimenti di terra, dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza Archeologia della Campania, cui andranno preventivamente trasmessi i relativi progetti per il**

parere di competenza. Analogamente dovranno essere sottoposti al parere della medesima Soprintendenza tutti gli interventi riguardanti la ristrutturazione e il restauro di immobili di interesse storico architettonico. *(comma aggiunto per recepimento parere della Soprintendenza Archeologia della Campania prot.15293 del 06.10.2015).*

Articolo 59 - Zto A2 di impianto storico

1. Sugli edifici ricompresi in Zto A2, oltre quanto specificatamente disciplinato dal vigente PdR, sono ammessi, mediante Ied, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi degli artt. 14 e 15.
2. ~~E' ammessa la ristrutturazione urbanistica mediante variante, come disposto all'art.56, comma 5~~ *(comma soppresso per recepimento prescrizione parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Salerno e Avellino prot. 10872 del 30.07.2015).*
3. Sono consentiti frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari e mutamenti di destinazione d'uso, rispettivamente ai sensi degli artt. 22, 23 e 26.
4. Sono consentiti gli adeguamenti funzionali secondo le modalità di cui all'art. 24.
5. Sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita fino a 150 mq.
6. Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde, fermo restando che le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione, escludendosi, comunque, l'uso agricolo del suolo.
7. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
8. E' esclusa la realizzazione di interrati e seminterrati.
9. Tutte le aree di proprietà comunale interne alla Zto A2, come quelle acquisite al patrimonio comunale a seguito di cessione da parte di privati in occasione di interventi di ricostruzione fuori sito, possono essere riqualificate come aree

attrezzate polifunzionali di uso pubblico, quali aree attrezzate per il gioco e lo sport e parcheggi.

10. L'uso pubblico resta vincolante per tali aree anche quando le stesse, a seguito di procedure di alienazione, diventano di proprietà privata. In tal caso apposita convenzione tra il soggetto privato e l'Ac regolerà le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura.
11. **Per tutti gli interventi, sia pubblici che privati, ricadenti in zona classificata A2, dovrà essere trasmessa preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologia della Campania, che provvederà agli opportuni controlli (comma aggiunto per recepimento parere della Soprintendenza Archeologia della Campania prot.15293 del 06.10.2015).**

Articolo 60 - Zto B – Norme generali

1. Tale Zto riguarda quei lotti a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, così come previsto dalla seguente articolazione in sottozone:
 - B1 – urbana consolidata
 - B2 – nuclei abitati
 - B3 – consolidata di riconversione
 - B4 – urbanizzata mista
2. **Le aree oggetto del presente articolo e dei seguenti (artt. 61-61bis-62-63-64) sono classificate di categoria B secondo il Dm 1444/68.**
3. Nella tavola "Zonizzazione" con apposito simbolo grafico sono indicati i lotti che seppure cartograficamente non rappresentato, hanno già subito una trasformazione.
4. Nelle zto B, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali di vicinato e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive **compatibili con la vocazione residenziale della ZTO ossia, B&B affittacamere, ostelli per la gioventù (comma così modificato a seguito del parere ASL prot. 18416 del 28.08.2015),** laboratori

artigianali, purché non rumorosi o comunque inquinanti e, in genere, tutte le attività non classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del Rd 1265/1934, e che non comportino disturbo o molestia e non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

5. In tutte le sottozone B sono pertanto consentiti i cambi di destinazioni d'uso nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse sopra elencate come disciplinato dall'art. 26
6. Sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita fino a 900 mq.
7. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui agli artt. 14 e 15, nonché la ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 19, compresa la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici.
8. E' escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio.
9. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione, escludendosi, comunque, l'uso agricolo del suolo.
10. Compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
11. E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
12. Nelle Zto B il Puc si attua mediante Ied, salvo diversa esplicitazione.

Articolo 61 - Zto B1 – urbana consolidata

1. In tali zone sono ammesse le misure di incentivazione di cui all'art. 28.
2. L'incremento premiale Ip nel caso della zona B1 è pari a 20 E' quindi possibile incrementare la volumetria esistente regolarmente assentita del 20%, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime.
3. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:
 - a. l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-

- ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa
- b. la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
4. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della denuncia di inizio di attività (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano:
- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegare allo strumento urbanistico comunale.
5. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
6. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato mediante appositi e diretti accessi, ad una delle unità immobiliari costituenti l'edificio e non deve costituire unità immobiliare distinta da questa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.
7. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata.
8. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
9. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
10. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, **nel rispetto del Dm 1444/68**.
11. E' prescritta la realizzazione di parcheggi pertinenziali inerenti alle nuove costruzioni nella misura di 1mq/10 mc
12. L'incremento premiale di cui ai commi precedenti non esclude l'adeguamento funzionale di cui all'art. 24.

Art. 61 bis – Permessi di costruire rilasciati in zona B1 – urbana consolidata

- 1. In Zto B1 – urbana consolidata, sono fatte salve le volumetrie assentite con Permessi di costruire rilasciati a far data da 01.01.2010 e decaduti per decorrenza temporale di cui all’art. 15 del Dpr 380/2001 e s.m.i..**
- 2. La domanda per i nuovi permessi di costruire di cui al comma precedente comma deve essere presentata entro 12 mesi dalla data di approvazione del Puc; decorso tale termine le volumetrie precedentemente assentite non possono più essere riconfermate.**
- 3. Nei casi di cui al comma precedente, qualora vengano riconfermate le volumetrie precedentemente assentite, non sono applicabili le misure di incentivazione di cui all’art. 28.**
- 4. Tali volumetrie, qualora riconfermate, costituiscono incremento di carico urbanistico da considerare in fase di monitoraggio di cui all’art. 102 comma 6.**

Articolo 62 - Zto B2 – nuclei abitati

- 1. In tali Zto è ammesso 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.****
2. I lotti minimi, come sopra determinati, corrispondenti ad autonome particelle catastali, devono risultare non derivanti da frazionamenti catastali effettuati successivamente alla data di deliberazione in giunta di cui al precedente comma.
3. E’ escluso l’asservimento di suoli a scopo edificatorio.
4. 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 = 0,40 mq/mq
spp = 0,10 mq/mc
H = 7,50 m

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D_f = 10,00 \text{ m}$

$D_s = 5,00 \text{ m}$

5. La superficie fondiaria ai fini del calcolo dei rapporti di cui al comma precedente e al successivo comma 14, è rappresentata dalla superficie dei lotti interessati dall'edificazione comprensiva della superficie di ampliamento stradale di progetto. Quest'ultima pertanto concorre alla definizione della superficie fondiaria e viene ceduta gratuitamente al comune. In tali casi il Puc si attua mediante Intervento edilizio convezionato (Iec)
6. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione, escludendosi, comunque, l'uso agricolo del suolo.
7. Compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
8. E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
9. Nelle Zto B2 il Puc si attua mediante Iec, prevedendosi la realizzazione e cessione al comune di parcheggi e spazi pubblici nella misura di 12,00 mq/ab insediato.
10. E' prevista la monetizzazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 51.
11. In tali zone per gli edifici esistenti sono ammesse le misure di incentivazione di cui all'art. 28.
12. L'incremento premiale I_p nel caso della zona B2 è pari a 20. E' quindi possibile incrementare la volumetria esistente regolarmente assentita del 20%.
13. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:
 - c. l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-

ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa

d. la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;

14. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della denuncia di inizio di attività (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano:

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

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

16. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato mediante appositi e diretti accessi, ad una delle unità immobiliari costituenti l'edificio e non deve costituire unità immobiliare distinta da questa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.

17. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata.

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

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

20. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, **nel rispetto del Dm 1444/68**.

21. È prescritta la realizzazione di parcheggi pertinenziali inerenti alle nuove costruzioni nella misura di 1mq/10 mc

22. L'incremento premiale di cui ai commi precedenti non esclude l'adeguamento funzionale di cui all'art. 24.

Articolo 63- Zto B3 – consolidata di riconversione

1. In tali zone sono ammesse le misure di incentivazione di cui all'art. 28.
2. L'incremento premiale I_p nel caso della zona B3 è pari a 30. E' quindi possibile incrementare la volumetria esistente regolarmente assentita del 30%.
3. L'applicazione dell'incremento premiale di cui al precedente comma è subordinata al cambio di destinazione d'uso di una percentuale non inferiore al 50% della superficie utile lorda complessiva a seguito dell'applicazione dell'incremento premiale, da residenziale a terziario/commerciale.
4. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, **nel rispetto del Dm 1444/68**.
5. E' prescritta la realizzazione di parcheggi pertinenziali inerenti alle nuove costruzioni nella misura di 1mq/10 mc
6. Il cambio di destinazione d'uso, è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici necessari per far fronte all'incremento del carico urbanistico.
7. E' prevista la monetizzazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 51.

Articolo 64 - Zto B4 –urbanizzata mista

1. In tali zone sono ammesse le misure di incentivazione di cui all'art. 28.
2. L'incremento premiale I_p nel caso della zona B4 è pari a 20 per le residenze e 30 per le attività E' quindi possibile incrementare la volumetria residenziale esistente regolarmente assentita del 20%, e la volumetria non residenziale esistente regolarmente assentita del 30%, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime.
3. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:
 - e. l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa
 - f. la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
4. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano:

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegare allo strumento urbanistico comunale.
5. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
 6. Il volume residenziale realizzato deve essere funzionalmente integrato mediante appositi e diretti accessi, ad una delle unità immobiliari costituenti l'edificio e non deve costituire unità immobiliare distinta da questa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.
 7. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata.
 8. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
 9. L'incremento volumetrico non residenziale realizzato ai sensi del presente articolo deve garantire comunque un rapporto di copertura fondiario inferiore o uguale a 0,50 mq/mq.
 10. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
 11. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, **nel rispetto del Dm 1444/68**.
 12. E' prescritta la realizzazione di parcheggi pertinenziali inerenti alle nuove costruzioni nella misura di 1mq/10 mc

Articolo 65 - Zto C

1. Le Zto C individuano le parti del territorio destinate a complessi insediativi, nuovi o di trasformazione, riservati ad una pluralità di funzioni, così come previsto dalla seguente articolazione in sottozone:

C – residenziale

C1.i – comparti residenziali

C2 – comparto terziario

2. **Le aree oggetto del presente articolo e dei seguenti (artt. 65 bis -66-67) sono classificate di categoria C secondo il Dm 1444/68.**
3. Per le Zto C residenziali, nel caso in cui gli aventi titolo ricorrano a forme di edilizia residenziale sociale convenzionata con il Comune, anche integrata con l'edilizia libera, sarà applicato un incremento al valore del Rut, applicato alla sola quota di edilizia sociale convenzionata, pari a 0,20 mq/mq.
4. 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 12mq/abitante, da reperire comunque all'interno della Zto.
5. 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.

Articolo 65bis – C residenziale

1. **Tale Zto è destinata ad insediamento residenziale di nuovo impianto.**
2. **In tali Zto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziali, servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, uffici e studi professionali.**
3. **Compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.**
4. **E' consentita la realizzazione di edifici in aderenza.**
5. **E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.**
6. **L'attuazione degli interventi, avviene mediante led.**
7. **In tale zona si applicano i seguenti parametri:**
Ruf = 0,3 mq/mq

Rcf = 0,4 mq/mq

Rp = 0,5 mq/mq

Hmax = 10,50 m

spp = 0,10 mq/mc

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m

Ds = 5,00 m (distanza dalle strade esterne).

Articolo 66 - Zto C1.i – comparti residenziali

1. A tale Zto si applicano i comparti urbanistici di attuazione perequativa (Cuap).
2. Le modalità di trasformazione di ciascun comparto sono contenute nella relativa scheda Cuap, di cui all'Allegato alle presenti Nta.
3. La scheda Cuap, per ciascun comparto, fissa:
 - a) le destinazioni urbanistiche ammesse, gli indicatori edilizi e urbanistici di progetto, le quote edificatorie e le modalità attuative, individuando le aree di trasformazione (AT) e le aree per gli standard urbanistici e per la viabilità previsti;
 - b) la quantità di superfici utili lorde (Slp) e conseguenti superfici non residenziali (Snr) si ottengono dall'applicazione del Rut alla St, concentrandosi la loro realizzazione esclusivamente all'interno delle AT;
 - c) oltre le quantità calcolate come indicato alla precedente lettera b), dettagliatamente specificate nelle schede Cuap, non è consentito realizzare ulteriori superfici, tranne che per le Snr relative alle superfici per parcheggi pertinenziali (Spp), che possono essere previste in misura superiore alla quantità minima prescritta;
 - d) le modalità di intervento: intervento edilizio diretto (Ied), progetto urbanistico unitario (Puu) ovvero piano urbanistico attuativo (Pua).
4. Nel caso in cui gli aventi titolo ricorrano a forme di edilizia residenziale sociale convenzionata con il Comune, anche integrata con l'edilizia libera, sarà applicato un incremento al valore del Rut, fissato nella relativa scheda Cuap e applicato alla sola quota di edilizia sociale convenzionata, pari a 0,20 mq/mq.

5. 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 12 mq/abitante, da reperire comunque all'interno della Zto.
2. Per tutti i Cuap vi è l'obbligo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali inerenti alle costruzioni nella misura minima di 1 mq/10 mc.
3. Per i lotti edificati, all'interno dei comparti, che dovessero risultare abusivamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'art.4.
4. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968.
5. Nei comparti si applicano i seguenti parametri:

Comparti C.1.1- C.1.2

Rut = 0,3 mq/mq

Rcf = 0,4 mq/mq

Rp = 0,5 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

Comparto C.1.3

Rut = 0,5 mq/mq

Rcf = 0,5 mq/mq

Rp = 0,5 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 67 - Zto C2 – comparto terziario

1. A tale Zto si applica il comparto urbanistico di attuazione perequativa (Cuap) di cui all'art 42.
2. In tale Zto sono consentite, prevalentemente, le seguenti destinazioni d'uso: uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative, istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici, attività di supporto alle imprese.
3. Sono ammesse anche attività commerciali per piccole e medie strutture di vendita, attività ricettive, **compatibili con la vocazione terziaria della ZTO ossia, B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, alberghi (comma così modificato a seguito delle osservazioni ASL prot. 18416 del 28.08.2015)**, quali ristoranti, bar e simili, e pubblici esercizi in genere.
4. Sono ammesse destinazioni residenziali, nella misura massima del 10% della SIp realizzabile.
5. In tale zona si applicano i seguenti parametri:
 - Rut = 0,6 mq/mq
 - Rcf = 0,5 mq/mq
 - Rp = 0,4 mq/mq
 - Hmax = 13,00 m
 - Numero di piani max: 3
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 10,00 m
 - Ialb = 8 alberi/100 mq di superficie fondiaria
6. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici.
7. L'attuazione degli interventi, avviene mediante Puu o Pua.
8. Al fine di mitigare l'impatto ambientale a tale zona si applica quanto disposto dall'art. 35 delle presenti norme.
- 9. Gli edifici esistenti all'interno del comparto, regolarmente assentiti,**

sono equiparati agli edifici ricadenti in zona B3 e per essi si applicano le disposizioni di cui all'art. 63 delle presenti norme.

Articolo 68 - Zto D produttiva

1. Tale Zto è destinata ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, e ~~turistico-ricettiva~~ **turistico-ricettiva, sportivo-ricettiva e agricola speciale.**
2. Essa si articola in:
 - D1- agglomerato Asi
 - D2 - produttiva di completamento
 - D3 - turistico-ricettiva
 - D4 – sportivo-ricettiva**
 - D5 – zona agricola speciale**
3. **Le aree oggetto del presente articolo e dei seguenti (artt. 69-70-71-71bis -72- 72bis) sono classificate di categoria D secondo il Dm 1444/68.**
4. Le attività di cui alle destinazioni d'uso ammesse non devono comunque produrre alcun tipo di inquinamento ambientale, e rispettare la normativa **nazionale e regionale di settore** vigente in materia per riguarda gli scarichi liquidi e aeriformi, gli odori e i rumori di acque reflue civili, tecnologiche, emissioni in atmosfera, e per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il rispetto del Piano di zonizzazione acustica.
5. **Il Ruc richiama l'applicazione delle norme nazionali e regionali in materia di rischio di incidente rilevante di cui al Dpr 175/1988 e smi.**

Articolo 69 - Zto D1 Agglomerato Asi

1. Tale Zto comprende la porzione dell'agglomerato Asi di Avellino, insistente sul territorio comunale di Montefredane
2. Ad essa si applicano le disposizioni normative del vigente Piano Regolatore Asi di Avellino.

Articolo 70 - Zto D2 produttiva di completamento

1. Tale Zto comprende aree produttive, di tipo artigianale e commerciale, di espansione.

2. Sono, in ogni caso, escluse le attività produttive di base (siderurgia, petrolchimica, trasformazione delle materie prime) e di quelle a rischio di incidente rilevante di cui al Dpr 175/1988 e smi e soggette a dichiarazione o a notifica.
3. Per le parti del territorio destinate all'insediamento di nuove attività artigianali e commerciali sono consentiti, altresì, usi direttamente connessi con l'attività principale, quali depositi e magazzini, uffici, servizi tecnico-amministrativi e commerciali, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi di interesse collettivo al servizio dell'azienda, quali mensa, sala di ritrovo e simili, in funzione dell'attività svolta nell'insediamento produttivo.
4. Nella zona D2 destinata all'insediamento di nuove attività artigianali e commerciali, si applicano i seguenti parametri, rapporti e indici:
 - Lotto minimo: 800mq
 - Rut = 0,60 mq/mq
 - Ruf = 0,40 mq/mq
 - Rcf = 0,40 mq/mq
 - Rp = 0,30 mq/mq
 - spp = 0,10 mq/mc
 - H = 9,00 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 = 10 alberi/100 mq di superficie fondiaria
5. Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.

6. Gli standard urbanistici sono previsti nella misura del 10% dell'intera Zto, da ripartire tra le singole tipologie secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
7. E' esclusa la residenza.
8. Il Puc si attua mediante Pua, per le parti del territorio destinate all'insediamento di nuove attività artigianali e commerciali.
9. Al Pua di cui al comma precedente è demandata l'individuazione del Cuap ai sensi dell'art. 33 della Lr 16/2004.
10. Al fine di mitigare l'impatto ambientale a tale zona si applica quanto disposto dall'art. 35 delle presenti norme.
11. Al fine di salvaguardare e promuovere la qualità ambientale e delle acque, il paesaggio del territorio comunale e di migliorarne la competitività economica, le aree produttive esistenti e di progetto sono oggetto di intese e programmi per la loro qualificazione ecologica, ambientale ed energetica.
12. In particolare per la nuova area produttiva le condizioni perché la stessa possa essere attuata in modo ecologicamente e ambientalmente compatibile ed economicamente competitivo, devono essere poste al centro della stessa pianificazione attuativa, cui è demandata l'attuazione.

Articolo 71 – D3 turistico - ricettiva

1. Tale Zto comprende struttura turistico ricettive esistenti
2. In essa sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: hotel, alberghi, centri benessere, ostelli, e motel.
3. Sono consentite, inoltre, attività complementari, quali ristorazione, tavola calda, bar e simili e pubblici esercizi in genere.
4. Gli standard urbanistici sono previsti nella misura del 10% dell'intera Zto, da ripartire tra le singole tipologie secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
5. Almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde e opportunamente attrezzato con percorsi pedonali, aree di sosta, gazebo e parchi giochi.
6. A servizio di ogni impianto, in aggiunta alla Spp prevista nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume, sono previste aree per parcheggio, anche interrate, nella misura minima di 8,00 mq per ogni posto letto.

7. Per i parcheggi di cui al precedente comma 6 può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde; nel caso occorra una maggiore superficie questa può essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite alla struttura ricettiva con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, sempre che non siano sottratte a usi pertinenziali propri.
8. Negli ambiti che il Puc delimita come D3 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 (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari);
 - 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 unità immobiliari.
9. Al fine di favorire lo sviluppo e la riqualificazione delle attività turistico ricettive, fatti salvi eventuali vincoli di qualsiasi natura o acquisiti i relativi pareri previsti dalla fattispecie, nelle aree che il Puc delimita come D3 sono ammessi:
 - a) ampliamenti delle strutture esistenti, 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 (aree di parcheggio, parchi gioco per bambini, piscine, porticati, gazebo etc.)
10. I possibili ampliamenti previsti al comma 9 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, e sono applicabili esclusivamente alla superficie opportunamente perimetrata all'interno della Zto D3 e contrassegnata con un'asterisco.

11. Gli interventi di cui alla lett. a) del precedente comma 9 prevedono l'applicazione dei seguenti indici:

$$Ruf = 0,50 \text{ mq/mq}$$

$$Rcf = 0,50 \text{ mq/mq}$$

$$Hmax = 12 \text{ mt}$$

$$Dc = 10 \text{ m}$$

$$Ds = 10 \text{ m}$$

$$Df = 10 \text{ m}$$

$$Rp = 0,4 \text{ mq/mq}$$

$$Ialb = 10 \text{ alberi/100 mq di superficie fondiaria}$$

12. Il Puc nella zona D3 si attua mediante Ied.

13. Le realizzazioni di cui alle lett. b) del precedente comma 9, 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 71 bis – D4 sportivo - ricettiva

- 1. Tale Zto è destinata a scuola di equitazione con corsi residenziali di ippoterapia integrata da attività di agriturismo con strutture per il tempo libero.**
- 2. In tale Zto 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;**
 - **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 unità immobiliari.

3. Al fine di favorire lo sviluppo e la riqualificazione delle attività assentite, fatti salvi eventuali vincoli di qualsiasi natura o acquisiti i relativi pareri previsti dalla fattispecie, nelle aree che il Puc delimita come D4 sono ammessi:

a) ampliamenti delle strutture esistenti, per adeguamento o ampliamento dei servizi connessi all'attività assentita (strutture turistiche ricettive, sale ristoranti, depositi per attrezzature, scuderie, ecc.) fino al raggiungimento del volume massimo corrispondente all'indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq di cui al progetto assentito e nel rispetto degli standard urbanistici di cui al Dm 1444/68.

b) Realizzazione e/o l'incremento di attrezzature complementari scoperte a carattere pertinenziale nei limiti del 30% della Sc degli edifici destinati alle attività assentite (aree di parcheggio, parchi gioco per bambini, piscine, porticati, gazebo etc.).

4. I possibili ampliamenti previsti al comma 3 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.

5. Le realizzazioni di cui alle lett. b) del precedente comma 2, 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.

6. Il Puc nella zona D4 si attua mediante Ied.

Articolo 72 - Vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche

1. Negli ambiti che il Puc delimita come zone D3, ed in particolare per le strutture destinate ad attività alberghiere ed extra alberghiere disciplinate dalla Lr 28 novembre 200, n. 16 si applicano i vincoli derivanti dall'art. 4 della Legge citata.

2. Per le strutture ricettive che nelle zone D3 vengono destinate ovvero realizzate per essere destinate a strutture ricettive, successivamente all'approvazione del Puc, il vincolo di cui al comma 1 ha vigenza dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Articolo 72 bis – D5 Zona Agricola Speciale

1. In tale Zto, sono consentite attività di supporto alle produzioni agricole di pregio.
2. In particolare le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle indicate con la lettera (A) all'art. 8 – Destinazioni d'uso, punto 6, prevedendosi nel caso di specie anche la possibilità di commercializzare i prodotti agricoli coltivati e/o trasformati nonché di destinare non più del 30% del volume realizzabile ad attività turistico – ricettive.
3. Nel rispetto delle dotazioni standard di cui al Dm 1444/68, è possibile l'edificazione con l'applicazione dei seguenti indici:
 - Ruf = 0,045 mq/mq
 - Rcf = 0,10 mq/mq
 - Hmax = 5 mt
 - Dc = 20 m
 - Ds = 20 m
 - Df = 20 m
 - Rp = 0,8 mq/mq
 - Lotto minimo = 10.000 mq.
4. L'attuazione degli interventi in zona D5 avviene mediante Puu.
5. E' prevista la monetizzazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 51.

Articolo 73 – Standard urbanistici

1. Il Puc individua gli standard urbanistici e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come distinto dal D.M. 2/4/1968, n. 1444, in:
 - Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo) (sm: scuola materna esistente se:scuola elementare esistente – sme: scuola media esistente- SM-SE-SME: stessa tipologia nell'ordine di progetto);
 - Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali,

- assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T.,ecc.) (i_n : esistenti - I_n : di progetto);
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (vv e vg: esistenti - VV e VG: di progetto);
 - Aree per parcheggi.(p: esistenti - P: di progetto)
2. Le aree destinate a standard possono essere di proprietà pubblica o privata. In quest'ultimo caso alla sigla di cui al comma precedente è aggiunta la lettera "p". L'uso pubblico deve essere regolato da convenzioni o svolto da soggetti istituzionalmente competenti allo svolgimento del servizio pubblico.
 3. Gli standard per il verde il gioco e lo sport di progetto (VGP) sono di esclusiva iniziativa privata per uso pubblico.
 4. **Servizi e attrezzature a carattere religioso** - Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi quelli previsti dalla Lr 9/1990.
 5. 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.
 6. **Servizi e attrezzature di interesse comune** - Le zone per servizi e attrezzature di interesse comune sono riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, attività di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteche, società pubbliche le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali/sociali e ricreativi o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto connessi, gli spazi tecnici e le aree scoperte annesse.
 7. **Servizi e attrezzature per l'istruzione** - Questa categoria 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.
 8. **Servizi sociali-assistenziali** - Questa categoria comprende i servizi socio-assistenziali ossia, a solo titolo esemplificativo, i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori (asili nido), i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (sede ASL) e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
 9. **Servizi amministrativi e istituzionali** - Questa categoria comprende i

servizi amministrativi, a solo titolo esemplificativo, le sedi istituzionali amministrative, le sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale), le poste e telecomunicazioni, le caserme e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

10. Gli interventi sulle aree a servizio esistenti di cui ai precedenti commi 5, 6, 7, e 8 avviene mediante:
 - progetto di opera pubblica,
 - Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.
11. Gli interventi nelle aree destinate a standard di cui ai precedenti commi 5, 6, 7, e 8, da parte di Enti pubblici, 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.
12. Nelle aree di cui ai precedenti commi 5, 6, 7, e 8, qualora necessaria, è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio.
13. Nelle aree di cui ai precedenti commi 5, 6, 7, e 8, 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.
14. **Spazi pubblici e a verde:** sono le zone riservate a spazi pubblici quali giardini, zone a verde, attrezzature per il gioco, lo sport, il ed il tempo libero riconducibili alla disciplina degli standard urbanistici. Non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.
15. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.
16. Gli interventi sulle aree destinate a **Spazi pubblici e a verde** esistenti di cui al precedente comma 13 avviene mediante:
 - progetto di opera pubblica,

- Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.
- 17. 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.
- 18. 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.
- 19. Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 50% di quella complessiva.
- 20. In assenza di presenze monumentali e nel rispetto delle distanze, è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
- 21. **Parcheggi pubblici** - Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici e possono distinguersi in parcheggi in superficie (a raso e su strada in sede propria) e in parcheggi in struttura (fuori terra o interrati).
- 22. I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
- 23. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.
- 24. Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio su 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.

25. 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
26. I parcheggi in struttura possono essere realizzati nel sottosuolo o con strutture multipiano, dove espressamente indicato nei progetti e/o nei Pua e con i parametri urbanistici in essi definiti, a cui si fa integrale rinvio. Contribuiscono alla verifica della dotazione del relativo standard i vari livelli in cui il parcheggio multipiano (interrato o fuori terra) sarà distribuito.
27. 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.
28. 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.
29. Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.

Articolo 74 – Zto F – attrezzature di interesse generale

1. Tale Zto comprende le attrezzature di interesse generale ed in particolare il centro di raccolta Raee e l'area dell'ex discarica comunale in località S. Antonio.
2. Essa si articola nelle seguenti sottozone:
F1 – centro Raee
F2 – ex discarica comunale RSU
3. La zona F1 è a destinazione pubblica; per essa si rinvia al rispetto della specifica disciplina normativa vigente in materia di raccolta rifiuti di tipo

speciale.

4. All'interno della zona F1- centro Raee possono essere realizzate costruzioni funzionali all'esercizio dell'impianto; esse sono subordinate ad una preventiva approvazione da parte della GC.
5. La zona F2 – ex discarica comunale RSU (codice sito 4055C001) è oggetto di intervento di bonifica e messa in sicurezza, come previsto dal Piano Regionale di Bonifica dei siti inquinati.
6. Per tale area ultimato l'intervento di bonifica si prevedono possibili usi legati alla rinaturalizzazione e valorizzazione ambientale, ossia di sistemazione a verde, di piantumazione, o anche per impianti per la produzione di energia alternativa. Le opere necessarie per la realizzazione di tali interventi sono subordinate ad una preventiva approvazione da parte della Giunta comunale. Le stesse dovranno essere approvate e valutate dal punto di vista "ambientale" e/o di "incidenza", secondo le specifiche norme che regolano gli interventi ammessi.

Articolo 75 – Verde di tutela

1. Nella Tavola Zonizzazione è rappresentato l'area definita Verde di tutela, corrispondente alle aree tra l'abitato di Arcella e l'agglomerato Asi.
2. In esse è esclusa la possibilità di edificare in superficie.
3. Esse sono destinate esclusivamente alla funzione di filtro rispetto all'area industriale.
4. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane, nonché di piscine e attrezzature sportive.
5. E' ammessa la realizzazione di interrati e seminterrati, con l'obbligo di sistemare a verde la superficie, garantendo piantumazioni di media grandezza.

Articolo 76 – Articolazione del territorio rurale ed aperto

1. Il Puc articola il territorio rurale ed aperto, per quanto riguarda i paesaggi delle aree agricole e forestali, secondo le seguenti categorie:
 - **Zone agricole di preminente valore paesaggistico.** Il territorio rurale a preminente valore paesaggistico comprende gli spazi agricoli dei rilievi

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

- **Zone agricole di valore strategico legate alle produzioni tipiche di qualità.** Si tratta di paesaggi delle produzioni viticole di qualità, comprese nei territori delle produzioni DOC e DOP e/o DOP. Comprendono gli spazi agricoli dei rilievi collinari, caratterizzati 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.
- **Zone agricole periurbane.** 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.
- **Zone agricole ordinarie.** Le rimanenti parti del territorio rurale e aperto.

Articolo 77 - Utilizzazione a fini edilizi delle zone agricole

1. L'utilizzo a fini edilizi delle aree agricole deve essere strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale e, in coerenza con quanto previsto dal comma

- 2 lettera h dell'art.23 della L.R. 16/2004, e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.
2. L'edificabilità rurale comprende: – edifici rurali necessari alla conduzione dell'azienda; annessi agricoli e manufatti strumentali per utilizzi agrituristici e di attività complementari e connesse alle attività primarie.
 3. La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale.
 4. La nuova edificazione di edifici rurali, ove consentita, avviene solo in asservimento alle superfici colturali minime necessarie alla piena funzionalità produttiva ed economica dell'azienda.
 5. Nelle zone agricole è vietata:
 - ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
 - ogni lottizzazione a scopo edilizio;
 - l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.
 6. Nelle zone agricole sono consentiti gli interventi di tutela e uso delle risorse naturali come definiti all'art. 31
 7. Agli edifici compresi nel territorio rurale e aperto ossia ricompresi nelle zone agricole comunque denominate, si applica il credito edilizio di cui all'art. 44 e seguenti, come specificatamente disciplinato dalle presenti norme.

Articolo 78 - Zto E agricola – titolarità e responsabilità dell'intervento

- 1. Nelle zone agricole, i titoli abilitativi alla edificazione residenziale, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali a supporto della conduzione del fondo possono essere rilasciati esclusivamente come previsto al Titolo 2 punto 1.8 della legge regionale 14/1982:**
 - a. ai proprietari coltivatori diretti,**
 - b. ai proprietari conduttori in economia ovvero ai proprietari concedenti,**
 - c. agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere,**

in quanto equiparabili perché aventi le medesime caratteristiche degli imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'art.1 del DLgs 99/2004.

2. Le suddette caratteristiche soggettive del richiedente possono essere attestate da documentazione in originale.
3. Qualora, al momento della richiesta, si fosse prodotta solo autodichiarazione, all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere prodotta la documentazione in originale attestante le suddette caratteristiche soggettive, se disponibile, in mancanza della quale il Responsabile Utc è tenuto a disporre obbligatoriamente la verifica della veridicità di quanto dichiarato mediante controlli formali e appositi sopralluoghi.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per costruzioni destinate ad uso residenziale, in debita correlazione a piani o programmi aziendali, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che preveda, a carico del destinatario dei suddetti titoli e dei suoi aventi causa, i seguenti impegni:
 - a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
 - b) la conservazione della destinazione residenziale e agricola dell'edificio;
 - c) l'effettuazione di idonee prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del fondo.
5. Al fine di garantire un'effettiva azione di presidio e tutela del territorio, nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 4, il destinatario delle suddette autorizzazioni edilizie si impegna, inoltre, a effettuare le seguenti opere:
 - a) manutenzione dei terrazzamenti presenti nei terreni asserviti nel rispetto delle tecniche tradizionali in muratura a secco con pietra locale;
 - b) pulizia e manutenzione periodica dei rii che attraversano o delimitano i terreni asserviti;
 - c) pulizia e manutenzione, almeno annuale, di tutte le percorrenze carrabili e pedonali, attuali e catastali, che attraversano o delimitano i terreni asserviti, per almeno 3,00 m di profondità su ogni lato del tracciato medesimo.
6. Qualora insistano sul fondo episodi di degrado, frane, smottamenti, erosioni incanalate e superficiali e quant'altro comprometta l'equilibrato assetto

complessivo del territorio, è fatto obbligo al titolare del fondo di provvedere a opere di sistemazione, sulla base di specifico progetto redatto utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Articolo 79 - Zto E agricola – nuova edificazione

1. La nuova edificazione **a scopo abitativo, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali (comma così modificato a seguito delle osservazioni ASL prot. 18416 del 28.08.2015)** è sempre subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali vie di accesso, allacciamenti idrici, fognari ed energetici, o di impianti sostitutivi o all'impegno formalmente garantito del richiedente di realizzarli entro la conclusione dei lavori di trasformazione edilizia del fondo.
2. La nuova edificazione a scopo abitativo, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali, dovrà essere fisicamente collocata in posizioni che garantiscano la massima tutela della funzionalità del fondo ai fini produttivi, integrandosi, per quanto possibile, agli aggregati abitativi o agli edifici esistenti.
3. Gli annessi rustici, a meno di documentate controindicazioni di natura produttiva, dovranno essere collocati, per quanto possibile, in contiguità con il suddetto edificato.
4. I nuovi interventi dovranno essere effettuati nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici originali, delle preesistenze, delle tipologie caratteristiche degli insediamenti agricoli e dei materiali tradizionalmente impiegati.
5. Le costruzioni residenziali, non a diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.
6. È esclusa la seconda casa di abitazione.
7. I titoli abilitativi edilizi in zona agricola saranno, in ogni caso, assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene alla destinazione d'uso, nei limiti indicati all'ultimo comma dell' art.19 del Dpr 380/2001.

Articolo 80 - Dimensionamento dell'edificazione in zona agricola

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita

soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e secondo quanto previsto nel presente articolo.

2. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale, salvo norme più restrittive previste dalla pianificazione di settore, non è possibile, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri di Superficie lorda interna di pavimento (Slp) per metro quadro di Superficie territoriale, fino ad un massimo di 500 metri cubi di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000 in caso di lotti non contigui.
3. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima.
4. È ammesso ai sensi del punto 1.8 dell'allegato alla Lr 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.
5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere inferiore a 10000 metri quadri salvo che, in presenza di produzioni agricole ad alto rendimento, quale coltura prevalente nell'ambito dell'azienda, da dichiarare nel piano aziendale, non si dimostri una diversa dimensione che non potrà comunque mai essere inferiore ai 5000 mq.
6. La costruzione di annessi agricoli è consentita nel rispetto dei seguenti parametri rapportati alla qualità ed alla superficie territoriale delle colture praticate:
 - Aree agricole di valore strategico 0,015 mq/mq;
 - Aree agricole di preminente valore paesaggistico 0,005 mq/mq;
 - Aree agricole periurbane 0,020 mq/mq;
 - Aree agricole ordinarie 0,030 mq/mq.
7. Nelle aree agricole di interesse strategico l'edificazione è subordinata alla redazione di analisi agronomiche di dettaglio.
8. Previa redazione di un Piano aziendale di potenziamento delle produzioni di eccellenza (DOCG), redatto da tecnico abilitato nel settore (agronomo), gli annessi agricoli preesistenti, possono essere ampliati fino al raggiungimento della massima superficie realizzabile applicando i rapporti suddetti relativi

all'area agricola di appartenenza, e ulteriormente incrementati del 20% del volume preesistente.

Articolo 81 - Zto E agricola – recupero delle preesistenze

1. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di funzioni abitative e alla conduzione del fondo devono essere prioritariamente attuati mediante il recupero delle preesistenze, anche di tipologia rustica.
2. In particolare, le tipologie rustiche di cui al precedente comma 1, qualora ritenute non più funzionali alla conduzione del fondo, sono preferibilmente recuperate a fini abitativi.

Articolo 82 - Zto E agricola – ricoveri

1. È fatta salva la realizzazione di volumi per ricoveri, ~~sia di autovetture sia di macchine agricole~~ *(comma così modificato a seguito delle osservazioni ASL prot. 18416 del 28.08.2015)* di macchine agricole, completamente interrati, posti al disotto del preesistente piano di campagna, aventi superfici utili lorde (Slp) non superiori a 100 mq e altezza utile (hu) non superiore a 4,00 m, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, sia in edifici esistenti sia di progetto, in aggiunta, rispettivamente, ai volumi esistenti o consentiti.
2. I suddetti volumi dovranno risultare interrati lungo tutte le pareti laterali, a meno della porzione corrispondente alla rampa di accesso, per una larghezza non superiore a 4,00 m.
3. L'estradosso delle strutture di copertura dei suddetti volumi non dovrà sporgere dal preesistente piano di campagna e dovrà essere opportunamente rinaturalizzato mediante idonee coperture vegetali, qualora sia collocato fuori dalla superficie coperta di edifici esistenti.
4. Nel caso di nuova edificazione, i suddetti volumi dovranno trovare obbligatoria collocazione al di sotto della superficie coperta dei volumi fuori terra.

Articolo 83 - Zto E agricola – divieti

1. L'edificabilità è vietata nelle parti di territorio:

- a) connotate dalla presenza di fenomeni di instabilità dei versanti, a norma dei piani di assetto idrogeologico;
 - b) ricadenti in terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali e al di sopra delle incisioni idrogeologiche;
 - c) ricadenti nelle aree assoggettate a eventuali vincoli di inedificabilità.
2. È vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetativa di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale.
 3. Il Comune può autorizzare l'abbattimento di alberature solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità o per la realizzazione di nuove costruzioni, sempre che venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative, attestata dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale (Utc), previa acquisizione dei pareri degli organi competenti, quando dovuti.
 4. Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare dichiarazione all'organo competente a norma dell'art. 20 del RD 1126/1926.

Articolo 84 - Zto E agricola – accorpamento dei suoli

1. L'asservimento e il conseguente accorpamento di suoli ai fini edificatori sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di residenze **rurali** (*comma così modificato a seguito delle osservazioni ASL prot. 18416 del 28.08.2015*).
2. È escluso, in ogni caso, l'accorpamento derivante dall'asservimento dei suoli ai fini della realizzazione di volumi non residenziali destinati alla conduzione del fondo, i quali possono essere realizzati esclusivamente in stretta connessione con i rispettivi singoli suoli agricoli su cui si genera la relativa capacità edificatoria.
3. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di suoli contigui anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua a condizione che sulle aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Utc.

4. In ogni caso, l'asservimento non può consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
5. L'accorpamento è consentito anche fra le diverse sottozone agricole, nel qual caso, per ciascuna tipologia di suolo agricolo, si dovrà applicare il rispettivo rapporto fissato per le suddette sottozone agricole.
6. Presso l'Utc, a cura del Responsabile Utc, sarà tenuta e progressivamente aggiornata una planimetria catastale sulla quale verranno individuati i terreni agricoli cui si applica il vincolo derivante da ogni autorizzazione edilizia rilasciata.
7. Tutte le aree la cui cubatura è utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate, a cura del Responsabile Utc, sulla planimetria catastale, di cui al precedente comma 6, tenuta in pubblica visione.
8. I dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere anche iscritti in uno specifico Registro Fondiario appositamente istituito presso lo stesso Utc.
9. Il dirigente Utc attesta, per ciascun permesso di costruire rilasciato, che le superfici agricole di riferimento non abbiano concorso a determinare accorpamento dei suoli finalizzati alla realizzazione di altri edifici in zona agricola. Tale attestazione è parte integrante del dispositivo autorizzatorio.

Articolo 85 - Zto E agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale

1. I progetti di intervento dovranno tenere conto della distribuzione dei volumi edificati circostanti e delle piantumazioni esistenti, con divieto di utilizzo di materiali e forme non in sintonia con le pregresse caratteristiche edilizie, storiche e architettoniche.
2. Ogni nuovo edificio deve essere inserito organicamente nel complesso delle strutture e attrezzature, esistenti o da progettare, a servizio del fondo agricolo.
3. In rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico, non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento naturale del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalle normali operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola o boschiva delle aree in abbandono.

4. Non è consentita la modifica degli elementi caratteristici del paesaggio agrario, quali il sistema dei sentieri, i manufatti di contenimento dei terreni, la rete della minuta idrografia superficiale.
5. Non è consentito il deposito, anche temporaneo, di materiali di risulta, da costruzione, inerti, rottami e assimilati.
6. È fatta salva la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche e simili, impianti per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, nonché di percorsi con superficie non impermeabilizzata di larghezza non superiore ai 3,00 m, quali piste ciclabili, equestri o per funzioni di servizio, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e tutela dei beni interessati o di consentire il godimento del paesaggio e il raggiungimento dei punti panoramici.
7. Gli interventi di consolidamento di pendici e quant'altro assimilabile devono essere condotti nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi e, ove non ostino particolari esigenze di stabilità non altrimenti soddisfacibili, privilegiando l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.
8. L'insieme delle suddette opere non deve, in ogni caso, avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati.
9. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche devono qualificarsi come componenti del paesaggio in cui sono inserite e migliorare, se necessario, le condizioni della stabilità dei suoli e l'equilibrio idrogeologico, privilegiando materiali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità.
10. In rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti rurali esistenti, sono ammesse le trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, nonché dei valori testimoniali delle attività colturali connesse.
11. La tipologia degli annessi rurali e delle altre pertinenze dovrà essere formalmente e strutturalmente inserita armonicamente nei caratteri predominanti della zona.
12. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pietrame a secco o, in alternativa, mediante palizzata in legno con rete metallica di altezza non superiore a 1,50 m, accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.

13. Qualora le trasformazioni edilizie riguardano suoli ricompresi nella perimetrazione della rete ecologica di cui all'art. 53, è necessario per le stesse utilizzare tutti gli accorgimenti necessari al fine di garantire la "permeabilità ecologica"; nel caso di specie le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente mediante palizzata in legno con rete metallica, a quota dal terreno non inferiore a 30cm, accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
14. In contiguità con centri abitati o nuclei edilizi, le recinzioni possono essere costituite da blocchi di tufo a faccia vista di altezza non superiore a 1,20 m, eventualmente accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
15. Le suddette recinzioni, qualora prospicienti a strade vicinali o interpoderali, dovranno distare non meno di 2,00 m dal relativo asse.
16. Eventuali nuove strade e/o eventuali nuovi accessi carrai necessari al collegamento dei fondi dovranno utilizzare preferibilmente i tracciati esistenti, privilegiando l'utilizzo di viottoli, capezzagne, sentieri e quant'altro abbia già lasciato tracce evidenti sul suolo.
17. Nuovi tracciati stradali possono essere realizzati, nel caso di risistemazioni fondiari anche parziali, in ragione della dimensione aziendale; in tal caso, il progetto della nuova soluzione viabilistica dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale, la stabilità geomorfologica dei terreni e la continuità idraulica.
18. È consentita la realizzazione delle necessarie strade interpoderali, aventi sezione trasversale lorda non superiore a 4,00 m e il cui fondo sarà in terra battuta opportunamente stabilizzata, senza applicazione di pavimentazioni impermeabili.
19. I muri di sostegno o i loro rifacimenti dovranno essere realizzati in pietrame di tufo e, qualora per motivi geotecnici si dovesse fare ricorso ad opere in cemento armato, le stesse dovranno essere rivestite da lastre di tufo o materiali lapidei.

Articolo 86 - Zto E agricola – edifici esistenti

1. Ai fini di quanto previsto nei precedenti articoli, il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e

- durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
2. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
 3. I manufatti legittimamente realizzati non considerati edifici possono essere oggetto di intervento, a parità di volume, al fine di garantirne la solidità, stabilità e durata, purché la nuova destinazione sia funzionale all'uso agricolo, essendo esclusa la destinazione residenziale.
 4. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia a parità di superfici e volumi di edifici legittimamente realizzati, che preveda l'integrale demolizione e ricostruzione, anche in deroga agli indici fondiari e ai lotti minimi di cui alle presenti Nta, purché l'insufficiente dimensione del terreno non dipenda da un frazionamento eseguito in data posteriore alla deliberazione di adozione del Puc.
 5. Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non preveda l'integrale demolizione e ricostruzione, senza incremento di superfici e volumi.
 6. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto, essendo sempre possibile la conversione a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con attività agrituristiche di cui alla **Lr 15/2008 e successivo Regolamento di attuazione DPGRC n. 18/2009 (comma così modificato a seguito delle osservazioni ASL prot. 18416 del 28.08.2015)**.
 7. E' consentito il recupero dei volumi abitativi e rurali degli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo, esclusivamente per realizzare abitazioni rurali e relative pertinenze.
 8. Per gli edifici di cui al precedente comma 7 sono consentite le seguenti nuove destinazioni:
 - a) residenza stabile e/o turistica, agriturismo;
 - b) annessi alla residenza (autorimesse, depositi attrezzi, ecc.);
 - c) ~~trattoria tipica con bar~~;

- d) piccole attività artigianali strettamente connesse all'attività agricola;
- e) artigianato di servizio, quale attività che non necessiti di opere o di strutture che possano essere in contrasto con la tipologia della zona, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato, opportunamente realizzato e pari ad almeno la superficie utile del laboratorio, e i locali siano dotati delle prescritte idoneità tecnologiche e tecniche;
- f) fattorie didattiche;
- g) fattorie sociali.

(comma così modificato a seguito delle osservazioni ASL prot. 18416 del 28.08.2015)

Articolo 87 - Zto E agricola – agriturismo

1. Le iniziative agrituristiche possono essere attivate solo dagli imprenditori agricoli regolarmente iscritti nell'elenco regionale degli operatori agrituristici **di cui alla Lr 15/2008 e successivo Regolamento di attuazione DPGRC n. 18/2009** *(comma così modificato a seguito delle osservazioni ASL prot. 18416 del 28.08.2015)*, in quanto coltivatori di un fondo agricolo di almeno 10.000 mq.
2. Per i coltivatori diretti o per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è consentita la trasformazione o utilizzazione dei fabbricati di servizio in residenze a scopo agrituristico, da assoggettare alle norme della Lr 41/1984.
3. In caso di cessazione dell'attività agriturbistica, dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso antecedenti alle trasformazioni finalizzate all'attività stessa, eventualmente anche mediante gli idonei interventi edilizi di ripristino funzionale.

Articolo 88 - Viabilità

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.
2. La viabilità veicolare si distingue in:
 - a) strada di tipo C - extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
 - b) strada di tipo E - urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata;

- c) strada di tipo F - locale: strada urbana o extraurbana, opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 del DLgs n. 285/1992, non facente parte degli altri tipi di strade.
3. La viabilità veicolare è individuata sulla Tavola "Zonizzazione", ed è assoggettata agli interventi espressamente evidenziati.
 4. La viabilità veicolare, anche esistente, è sempre assoggettabile ad interventi di riqualificazione miranti a regolarizzarne il tracciato e la sezione.
 5. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
 6. Tutti i tratti della rete viaria che risultano sprovvisti di pavimentazione sono oggetto di un programma di interventi volto a realizzarne il manto stradale.
 7. Le indicazioni, contenute nella Tavola "Zonizzazione", di cui al precedente comma 3, riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in quanto l'esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale.
 8. L'Ac possiede diritto di esproprio delle aree comprese in una fascia di 5 m dal margine di tutti gli assi viari individuati nella tavola denominata "Grafo stradale" di cui al Preliminare di Piano, per possibili opere di ampliamento.
 9. Qualsiasi edificio deve, in ogni caso, rispettare una distanza minima dalla strada di 10 m.

Articolo 89 - 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 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. Con l'approvazione del progetto delle suddette opere può essere prevista una modificazione della superficie impegnata dalle stesse in misura non superiore al 10% delle previsioni del Puc, anche finalizzata all'adeguamento dei confini catastali delle particelle interessate.

5. Alle superfici residuali, derivanti dall'applicazione del precedente comma, si estende la classificazione della Zto limitrofa prevista dal Puc.
6. 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.
7. I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante.
8. Ai sensi dell'art. 8, la viabilità di progetto è da considerarsi opera di urbanizzazione primaria.
9. Qualsiasi edificio deve, in ogni caso, rispettare una distanza minima dalla strada di 10 m.

Articolo 90 - Fascia di rispetto stradale

1. Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.Lgs. n. 360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610, come da tabelle di seguito riportate, nonché dalla Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n. 38 del 16/12/1998).
2. È consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente; è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada.

Canali – alberature – siepi – piantagioni

fuori dal centro abitato

- a) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- b) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
- c) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale,

tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

- d) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Nuove costruzioni – ricostruzioni – ampliamenti fronteggianti strade – muri di cinta - recinzioni.

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non esaurientemente e puntualmente indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicato nelle tabelle allegate.

E' consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica.

Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica occorre apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

Ricomposizioni planovolumetriche fronteggianti strade

La costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale.

TAB. A - DISTANZE: FUORI DAL CENTRO ABITATO

A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE

(D. Igvo n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D. Igvo n.360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610)

BICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		<i>Tipo A</i> AUTOSTRAD	<i>Tipo B</i> STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	<i>Tipo C</i> STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	<i>Tipo D</i> STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	<i>Tipo E</i> STRADE URBANE DI QUARTIERE	<i>Tipo F</i> STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE		
F A S C I A D I R I S P E T T O	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	-	20 Strade Locali 10 Strade vicinali	
		b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia susceptibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 10	
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<p>- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.</p> <p>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>						
		CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<p>- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda. 					
			e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<p>- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).</p>					

A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE

(D.lgvo n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.lgvo n.360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		<i>Tipo A</i> AUTOSTRADE	<i>Tipo B</i> STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	<i>Tipo C</i> STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	<i>Tipo D</i> STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	<i>Tipo E</i> STRADE URBANE DI QUARTIERE	<i>Tipo F</i> STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCE DI RISPETTO	IN RETTILINEO	5	5	3	-	-	3
	<p>f) FUORI DAL CENTRO ABITATO</p> <p>La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza non superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore ad un metro (1 m).</p> <p>La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo e per le recinzioni con altezza inferiore ad un metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a tre metri (3 m).</p>						
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI						<p>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</p> <p style="text-align: center;">1</p>
	<p>g) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.</p>						
	<p>h) FUORI DAL CENTRO ABITATO</p> <p>- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.</p> <p>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>						

CURVE	i) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<p>- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b). - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
	i) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<p>- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).</p>

CAPITOLO III – DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI

Articolo 91 - Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli

1. L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:
 - le disposizioni di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
 - le disposizioni contenute all'art.94 del D.Lgs. 03.04.2006, n.152, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
 - le leggi e regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata;
 - per tutte le opere pubbliche, le disposizioni di cui agli artt. 95 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare) e 96 (Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) del D.Lgs. 12.04.2006, n.163.
2. Per tutto quanto non esplicitamente riportato nella tavola *S.2 – Sistema delle protezioni* si rimanda ai dispositivi di legge nazionale e regionali in materia.

Articolo 92 - Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente alle conclusioni dello Studio geo-sismico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., nonché nel rispetto dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno - approvati con D.P.C.M. del 12.12.06 (GU del 28.05.07, n.122).
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e gli studi geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.
3. Nelle parti di territorio per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino prevede una classe di rischio "elevato - R3" o "molto elevato - R4" o classi di rischio/attenzione ad esse assimilate (A3 - A4 - RPa - APa), ancorché classificate come zone territoriali omogenee trasformabili in virtù della loro

- caratterizzazione urbanistica, è inibita ogni forma di edificazione ex novo, ovvero ogni intervento comportante un diretto aggravio dei pesi urbanistici.
4. Le aree libere che conseguentemente alla pianificazione dell'Autorità di Bacino, come innanzi richiamata, sono interessate dalle summenzionate classi di rischio/attenzione possono essere destinate esclusivamente a verde privato, giardini ed orti fino ad eventuale nuova e diversa determinazione della medesima Autorità di Bacino.
 5. Possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico relativamente alle diverse tipologie ed intensità di rischio/attenzione.
 6. Dovranno, comunque, essere sempre rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello Studio ex L.R. n.9/83 allegato al Piano Urbanistico Comunale, nonché quelle legate al rischio idrogeologico come contenute e disciplinate nella pianificazione dell'Autorità di Bacino.
 7. La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n.13 del 28.02.87 e dell'art.24 della L.R. n. 11 del 07.05.96.
 8. Per tutti i movimenti di terra che saranno effettuati nelle aree sottoposte a detto vincolo, deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n. 11/96 artt. 23 e 24.

Articolo 93 - Fascia di rispetto ferroviario (Dpr 753/1980)

1. Lungo i tracciati della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 (trenta) metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
2. Sono consentite distanze inferiori al predetto limite qualora espressamente autorizzate dal Responsabile F.S. S.p.a., prima del rilascio del Permesso di Costruire.
3. È consentito il ripristino degli edifici esistenti con aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti, gli ampliamenti degli edifici

esistenti purché questi avvengano sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

4. Le opere si realizzano mediante singoli titoli abilitativi.

Articolo 94 - Fascia di rispetto fluviale

1. Il vincolo ambientale di cui all'art. 142 del DLgs 42/2004 e smi impone una zona di rispetto della profondità di 150 m dagli argini ai lati del fiume Sabato e del Vallone Cardogneto;
2. Nelle suddette fasce di rispetto possono essere autorizzate esclusivamente opere di consolidamento degli argini, di regimentazione delle acque, parchi pubblici, percorsi viari o la coltivazione agricola.
3. Sono consentiti, inoltre, solo interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti, purché non contrasti con le previsioni del Puc.
4. Nelle fasce di rispetto di cui sopra ogni attività deve essere comunque oggetto delle disposizioni di cui all'art. 146 dello stesso DLgs 42/2004 e smi.
5. Fatta salva l'osservanza, per i soli corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. ed int., fissato in m.150, è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di m.10 e lungo i fiumi per una fascia di m. 25 al di sopra dei 500 m.s.l.m. e di m 50 al di sotto di detta quota.
6. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.
7. Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.
8. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua dovranno, altresì, essere garantite:
 - la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate confinanti con le fasce fluviali;

- la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica.

Articolo 95 - Rispetto dei corpi idrici (sorgenti)

1. Ai sensi dell'art.94 del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006, è stabilito che, su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee 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, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto
2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
3. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.
4. In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione
5. Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività :
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) 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 qualiquantitative della risorsa idrica;
 - h) gestioni di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
6. Per gli insediamenti o le attività di cui innanzi, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Articolo 96 - Tutela dei siti archeologici

7. Il PUC persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico; pertanto per le aree vincolate si applica la disciplina di cui al D.Lgs. n.42 del 2004 mentre per le aree costituite dalle presenze archeologiche accertate, altamente presumibili e probabili in aggiunta al regime autorizzatorio previsto dalla normativa vigente si prescrive che per tutti gli interventi, pubblici o privati, ricadenti in suddette aree ~~siano preceduti da preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai beni archeologici, da inviare almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, finalizzata all'esercizio dei poteri di vigilanza, da parte della Soprintendenza, per la tutela dei beni di interesse archeologico~~ dovrà essere trasmesso relativo progetto alla Soprintendenza per la tutela dei beni di interesse archeologico che esprimerà il parere di competenza *(comma così modificato per recepimento parere della*

Soprintendenza Archeologia della Campania prot.15293 del 06.10.2015).

Articolo 97 - Distanza di rispetto da elettrodotti

1. Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n. 200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. del 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", pubblicato sulla G.U. n.156 del 05.07.2008 - S.O. n. 160.

Articolo 98 - Zona di rispetto cimiteriale

1. Sono sottoposte a vincolo cimiteriale le aree occupate dal cimitero esistente e quelle destinate al suo ampliamento. La relativa zona di rispetto è regolata dal testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Rd 1265/1934, come modificato dall'art. 28 della legge 166/2002 e smi, nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.
2. Nelle aree ricadenti nella fascia di 100 m dal perimetro del cimitero non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni, ai sensi del punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.
3. Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 28 della Legge 01/08/2002, n.166, sono consentiti interventi di recupero, ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001.
4. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, ai sensi dell'art. 28 della Legge 01/08/2002, n.166, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di

pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

5. E' comunque consentita la realizzazione di strade, parcheggi **non interrati e a servizio del cimitero** (*comma così modificato a seguito delle osservazioni ASL prot. 18416 del 28.08.2015*) ed opere urbanizzative, disciplinando le attività accessorie all'esterno del perimetro cimiteriale anche al fine di assicurare la connessione fisica e funzionale con il tessuto urbano circostante.
6. I lotti edificati, all'interno della perimetrazione relativa al vincolo cimiteriale, qualora dovessero risultare illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, una volta acquisiti al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, saranno destinati a verde di rispetto cimiteriale.

Articolo 99 – Aree percorse dal fuoco

1. Sui terreni percorsi dal fuoco, così come risultanti dal "Catasto delle aree percorse dal fuoco" del Comune di Montefredane, 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:
 - 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."
 - Vincoli decennali: Sulle zone boscate e sui pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è 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.”

- 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....”.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 100 -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.

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

Articolo 101 -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, quali quelle 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 2, 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 dello S.U.A.P. della persistenza delle condizioni che hanno portato all'approvazione in deroga e alla validità dei pareri resi sul progetto. Nel caso di positiva istruttoria 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 prevista dal presente PUC.

Articolo 102 - 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. 4 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.

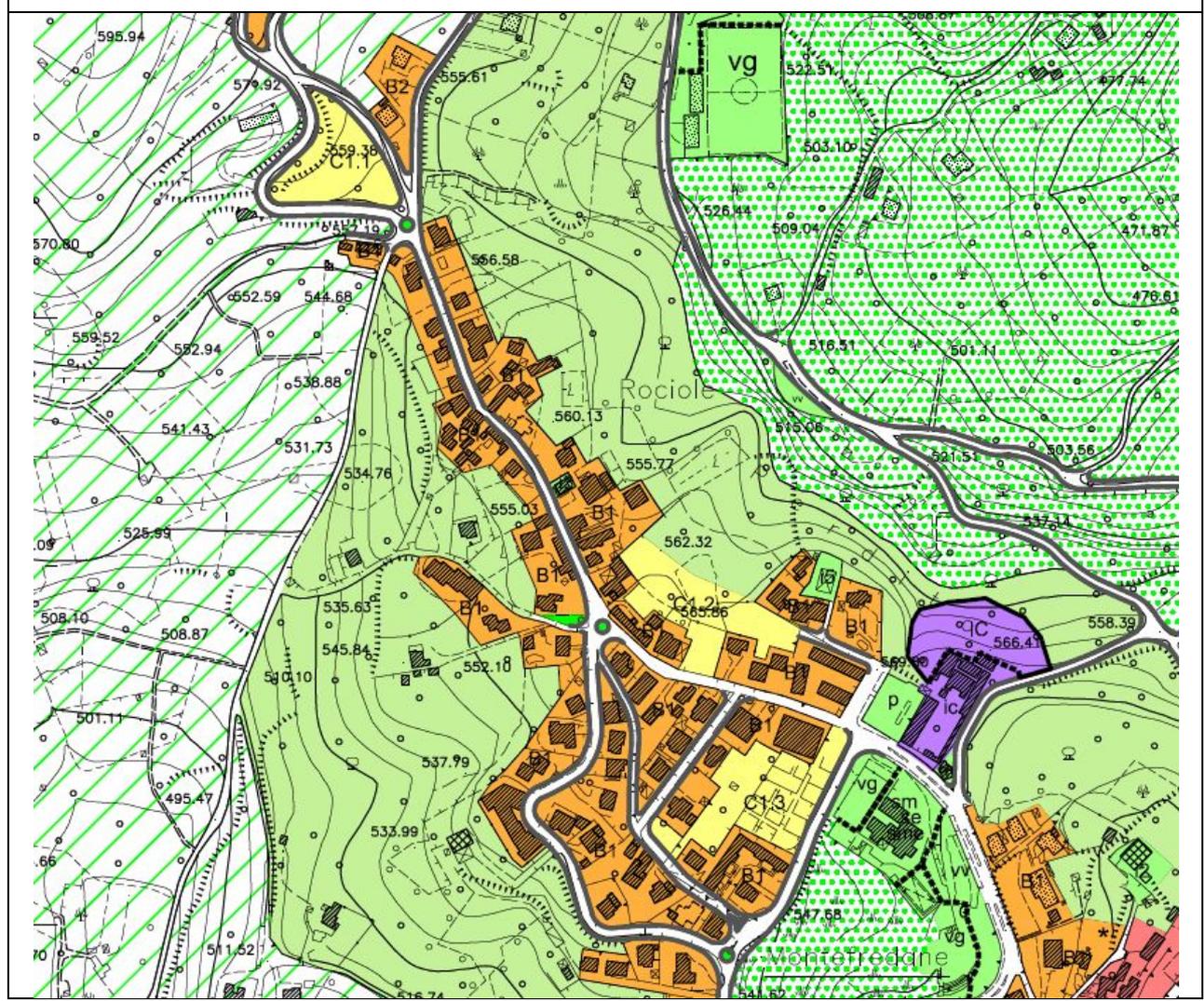
6. Le disposizioni programmatiche del presente Puc sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati anche alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazione. In relazione agli obiettivi di sviluppo, il Puc recepisce il dimensionamento dei carichi insediativi al 2023 come riportato nell'elaborato "Dimensionamento dei carichi insediativi ammissibili", e suddivide il carico in una componente operativa e in una componente programmatica. Tale carico sarà oggetto di monitoraggio, in funzione della effettiva dinamica demografica e della domanda insediativa, per archi temporali definiti pari a cinque anni.
7. Gli articoli 58 e 59 relativi alle zone omogenee A1 e A2, sono abrogati a far data dall'approvazione di un nuovo Piano urbanistico attuativo con valore di Piano di Recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, in variante al vigente, ai sensi dell'art. 56.
8. Per lo sviluppo degli spazi verdi urbani, si rimanda a quanto disposto dalla Legge 14.01.2013 ed al relativo decreto attuativo (Decreto interministeriale 23 ottobre 2014).



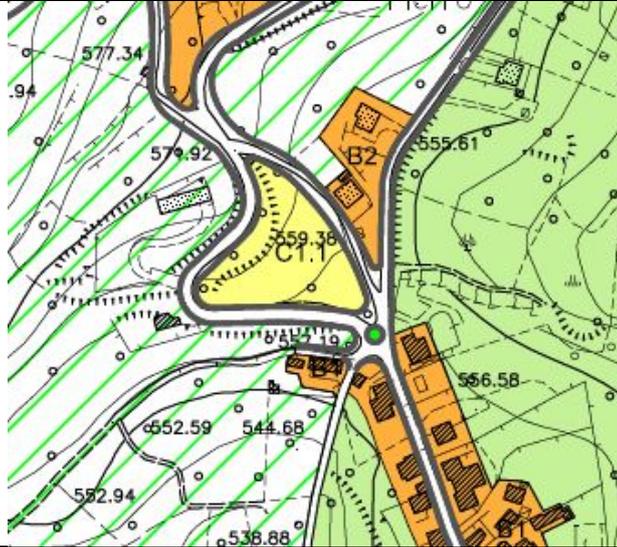
ALLEGATI: SCHEDE DI COMPARTO

SCHEDA COMPARTO C.1.1

STRALCIO PRG



STRALCIO PRG CON DETTAGLIO COMPARTO



INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA DEL COMPARTO



CUAP C1.1 – Residenziale	
Tipologia:	Comparto unitario
Località:	Montefredane
Modalità attuativa:	Puu / Pua

Indicatori urbanistici e di perequazione										
Zona	Indicatori									
	St (mq)	Sf (mq)	Rut (mq/mq)	Rcf (mq/mq)	Rp (mq/mq)	spp (mq/mc)	H (m)	Dc (m)	Df (m)	Ialb (alb/100mq)
Cuap C1.1	5.780		0,3							
ATR				0,4	0,5	0,10	10,50	5	10	5

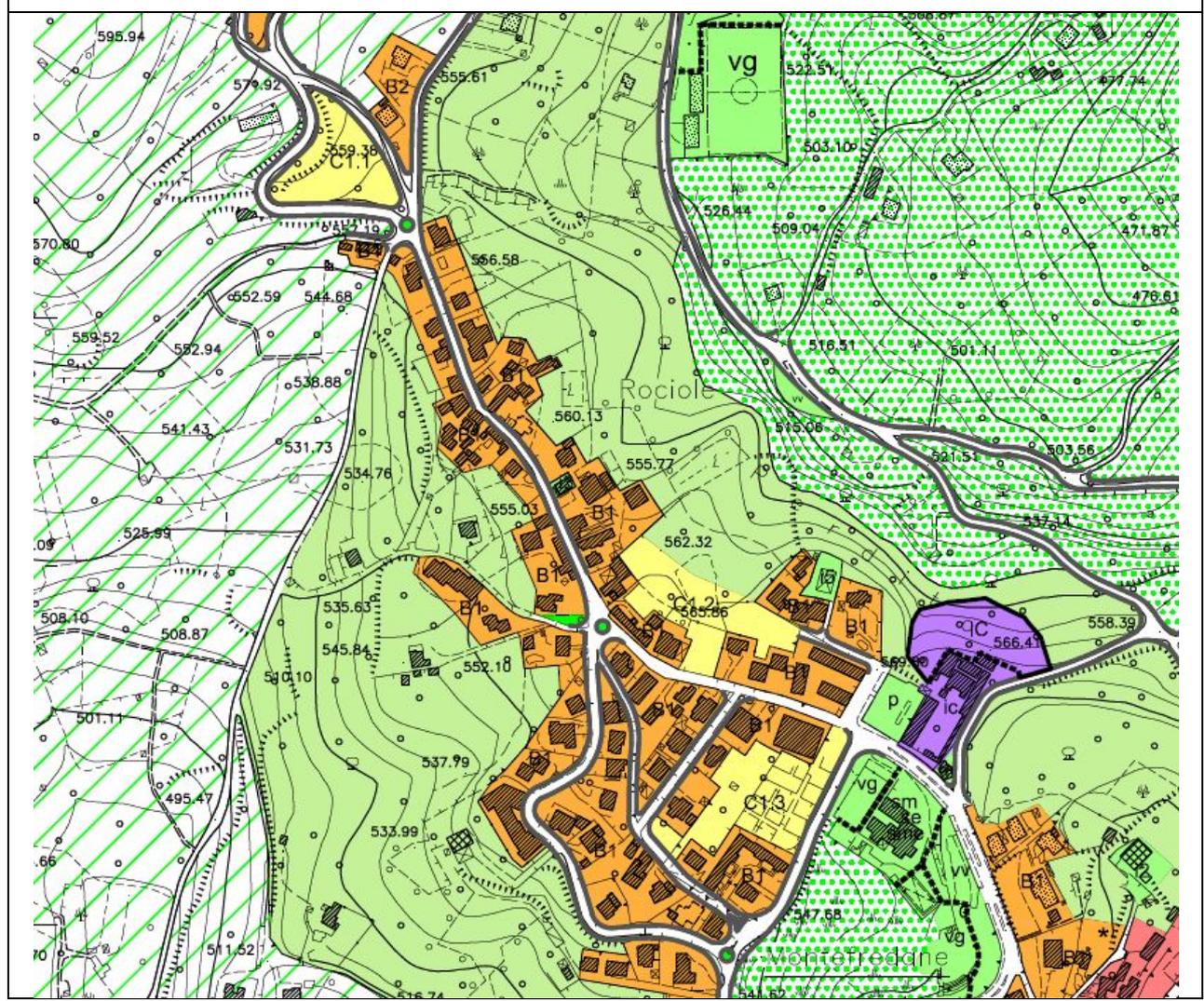
Superfici di progetto			
destinazione d'uso	Slp (mq)	Snr (mq)	Stot (mq)
residenziale	1.734		1.734
parcheggio pertinenziale		572	572
totale	1.734	572	2.306

Standard urbanistici e parcheggi pertinenziali												
destinazione d'uso	parcheggi pertinenziali		parcheggi pubblici		verde		interesse comune		istruzione		standard urbanistici totale	
	Spp (mq)		Sstp (mq)		Sstv (mq)		Sstc (mq)		Ssti (mq)		Sstt (mq)	
	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.
residenziale	572	572	95	284	342	400	76	-	171	-	684	684

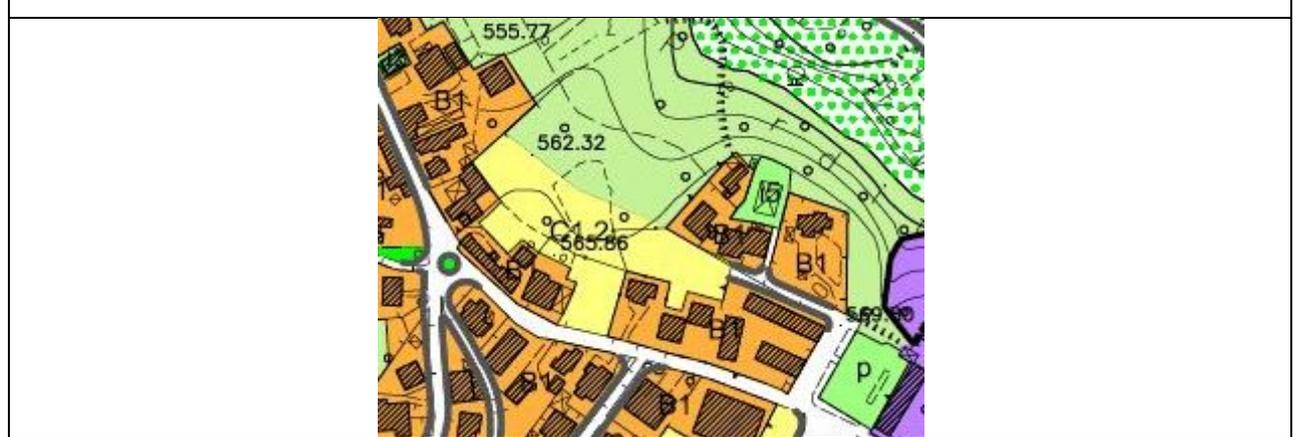
Superfici del comparto			
Sigla	Zona	Sup (%)	Sup (mq)
ATR	area di trasformazione residenziale	88	5.096
totale trasformazione:		88	5.096
P	parcheggio a raso	5	284
VV	giardino o arredo urbano	7	400
totale standard:		12	684
totale comparto:			5.780

SCHEDA COMPARTO C.1.2

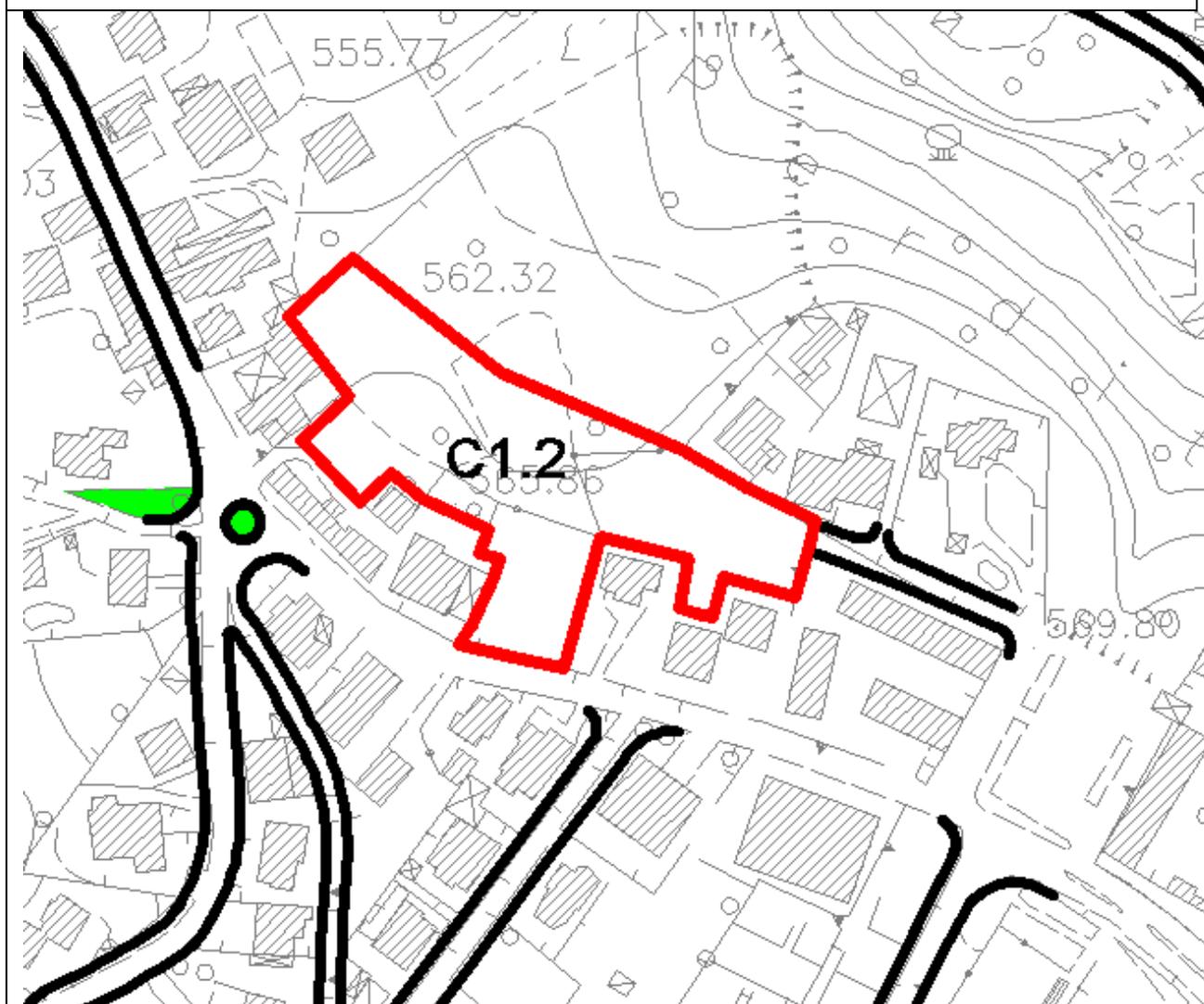
STRALCIO PRG



STRALCIO PRG CON DETTAGLIO COMPARTO



INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA DEL COMPARTO



CUAP C1.2 – Residenziale	
Tipologia:	Comparto unitario
Località:	Montefredane
Modalità attuativa:	Puu / Pua

Indicatori urbanistici e di perequazione										
Zona	Indicatori									
	St (mq)	Sf (mq)	Rut (mq/mq)	Rcf (mq/mq)	Rp (mq/mq)	spp (mq/mc)	H (m)	Dc (m)	Df (m)	Ialb (alb/100mq)
Cuap C1.2	6.842		0,3							
ATR				0,4	0,5	0,10	10,50	5	10	5

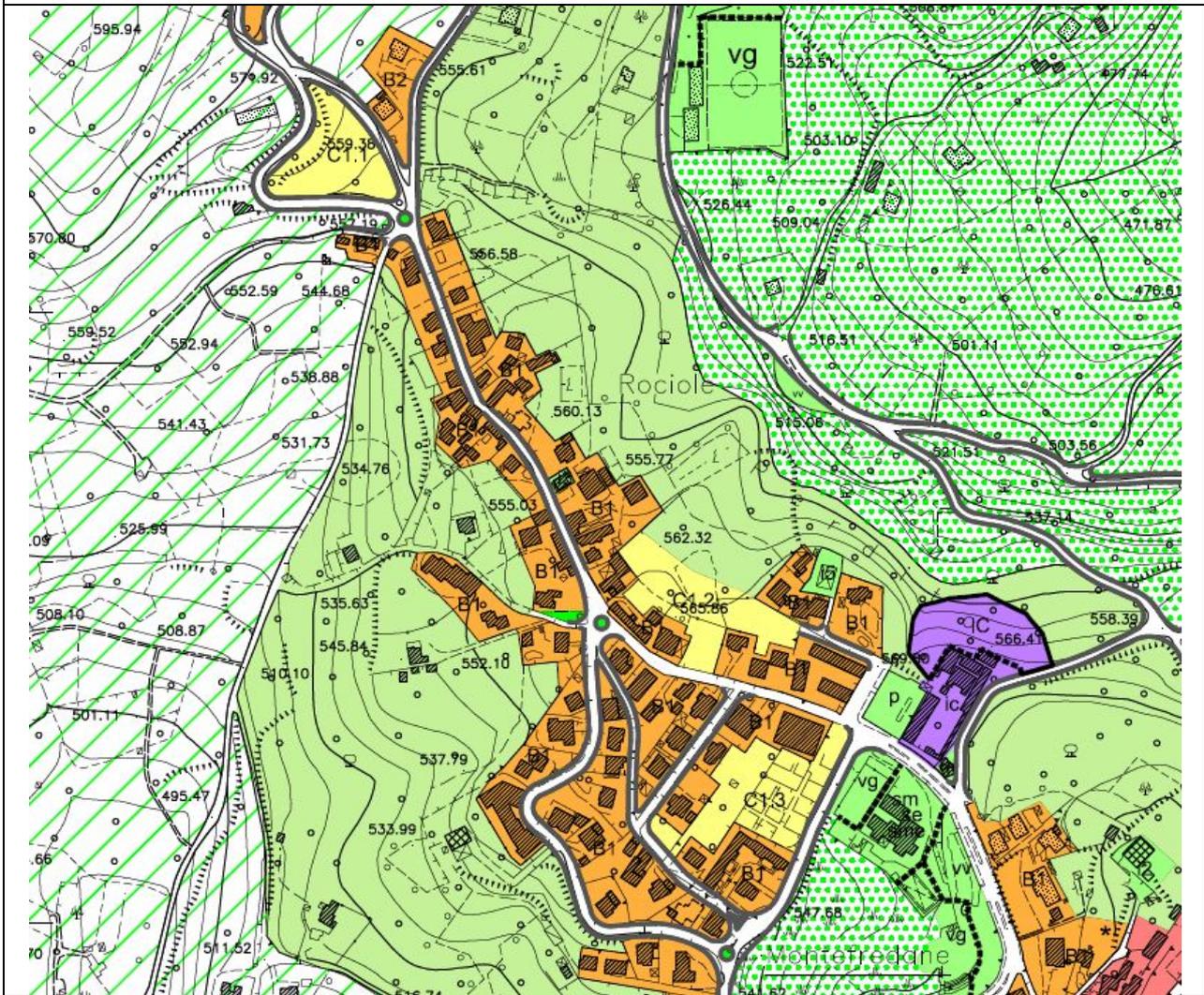
Superfici di progetto			
destinazione d'uso	Slp (mq)	Snr (mq)	Stot (mq)
residenziale	2.052		2.052
parcheggio pertinenziale		677	677
totale	2.052	677	2.729

Standard urbanistici e parcheggi pertinenziali												
destinazione d'uso	parcheggi pertinenziali		parcheggi pubblici		verde		interesse comune		istruzione		standard urbanistici totale	
	Spp (mq)		Sstp (mq)		Sstv (mq)		Sstc (mq)		Ssti (mq)		standard urbanistici totale (mq)	
	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.
residenziale	677	677	113	316	408	500	91	-	204	-	816	816

Superfici del comparto			
Sigla	Zona	Sup (%)	Sup (mq)
ATR	area di trasformazione residenziale	88	5.096
totale trasformazione:		88	6.026
P	parcheggio a raso	5	316
VV	giardino o arredo urbano	7	500
totale standard:		12	816
totale comparto:			6.842

SCHEDA COMPARTO C.1.3

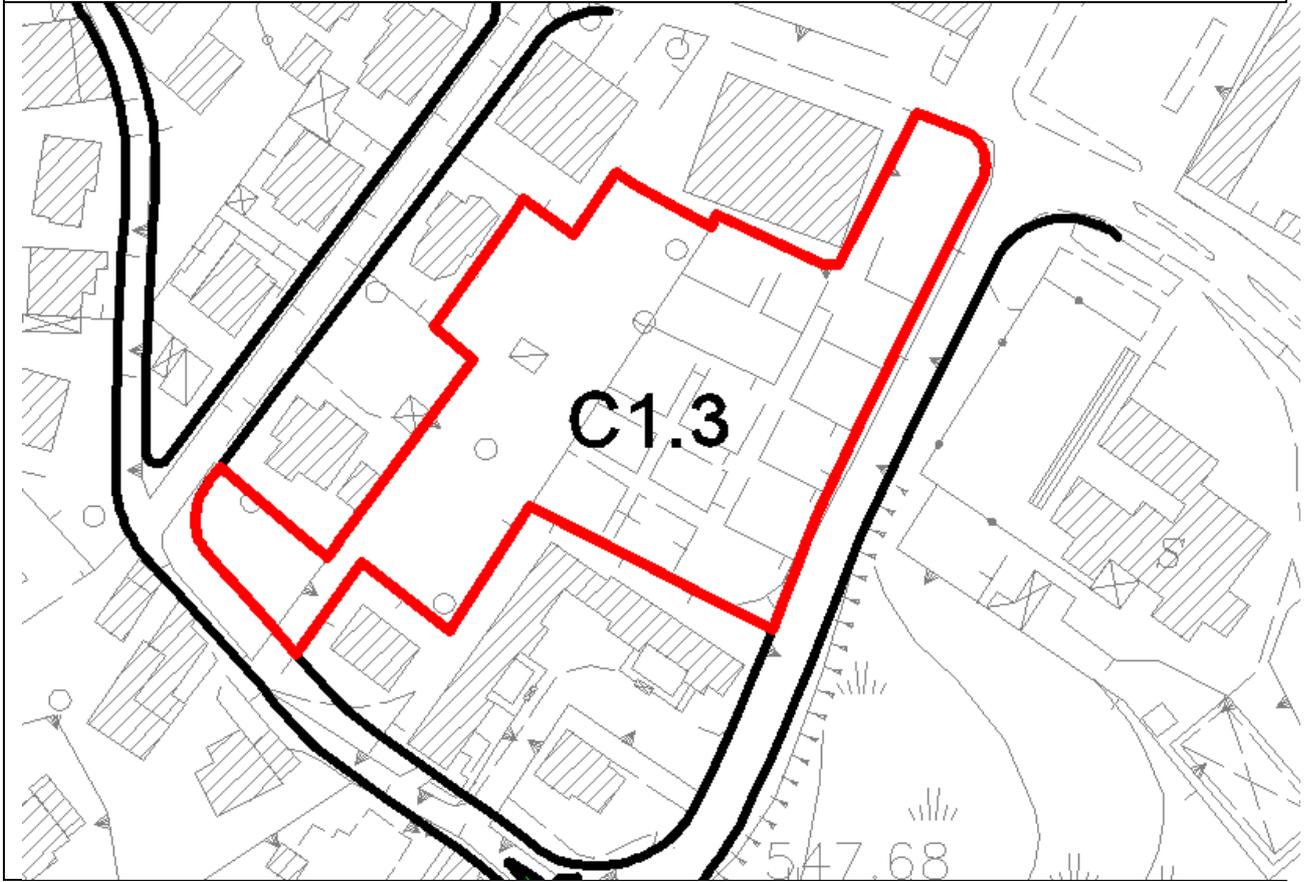
STRALCIO PRG



STRALCIO PRG CON DETTAGLIO COMPARTO



INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA DEL COMPARTO



CUAP C1.3 – Residenziale	
Tipologia:	Comparto unitario
Località:	
Modalità attuativa:	Puu / Pua

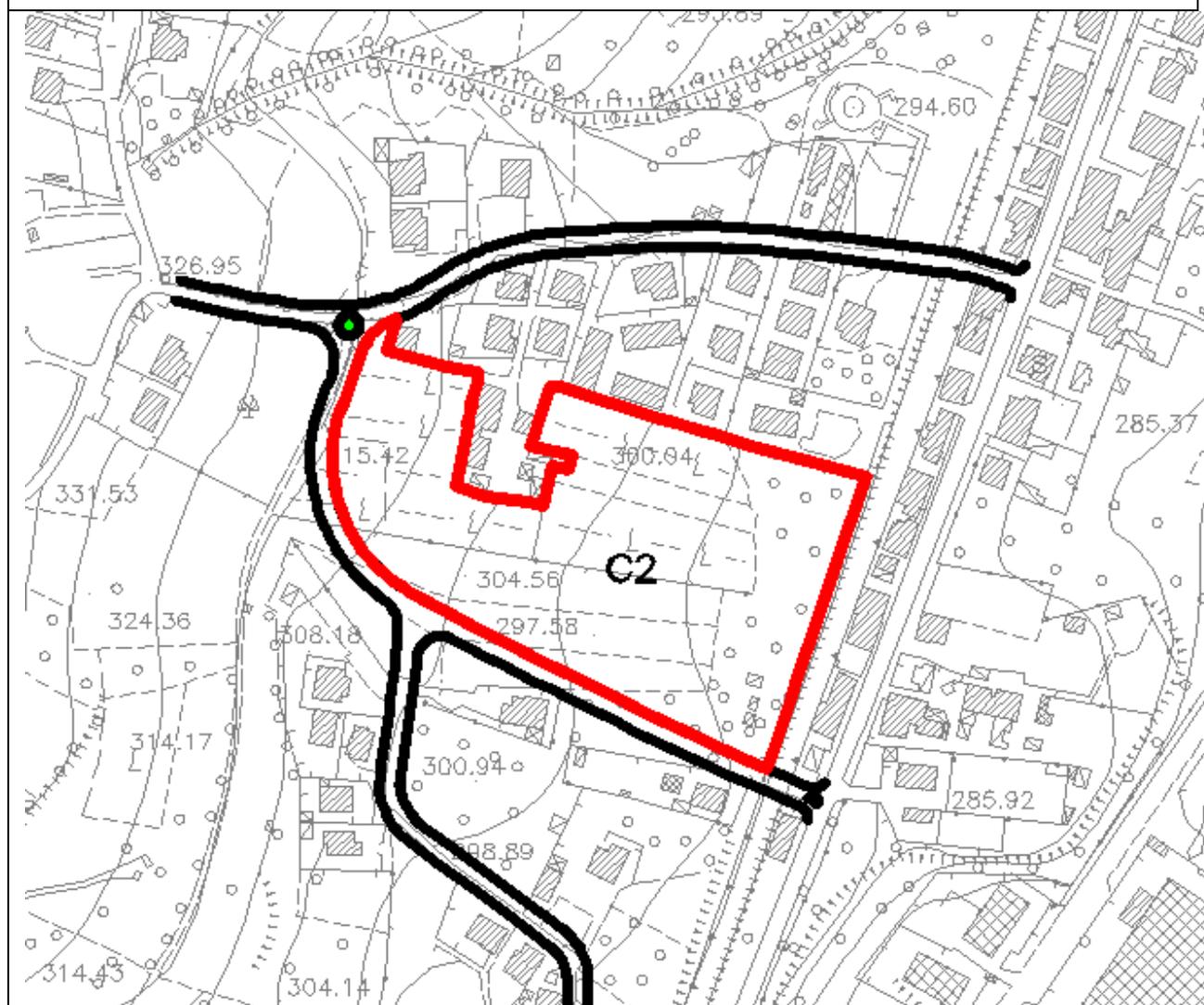
Indicatori urbanistici e di perequazione										
Zona	Indicatori									
	St (mq)	Sf (mq)	Rut (mq/mq)	Rcf (mq/mq)	Rp (mq/mq)	spp (mq/mc)	H (m)	Dc (m)	Df (m)	Ialb (alb/100mq)
Cuap C1.1	7.888		0,5							
ATR				0,5	0,5	0,10	10,50	5	10	5

Superfici di progetto			
destinazione d'uso	Slp (mq)	Snr (mq)	Stot (mq)
residenziale	3.944		3.944
parcheggio pertinenziale		1.302	1.302
totale	3.944	1.302	5.246

Standard urbanistici e parcheggi pertinenziali												
destinazione d'uso	parcheggi pertinenziali		parcheggi pubblici		verde		interesse comune		istruzione		standard urbanistici totale	
	Spp (mq)		Sstp (mq)		Sstv (mq)		Sstc (mq)		Ssti (mq)		standard urbanistici totale (mq)	
	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.	dom.	off.
residenziale	1.302	1.302	218	500	786	1072	174	-	393	-	1.572	1.572

Superfici del comparto			
Sigla	Zona	Sup (%)	Sup (mq)
ATR	area di trasformazione residenziale	88	6.316
totale trasformazione:		88	6.316
P	parcheggio a raso	6	500
VV	giardino o arredo urbano	14	1072
totale standard:		20	1.572
totale comparto:			7.888

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA DEL COMPARTO



CUAP C2 – Terziario	
Tipologia:	Comparto unitario
Località:	Arcella
Modalità attuativa:	Puu / Pua

Indicatori urbanistici e di perequazione										
Zona	Indicatori									
	St	Sf	Rut	Rcf	Rp	spp	H	Dc	Df	Ialb
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mc)	(m)	(m)	(m)	(alb/100mq)
Cuap C2	27.080		0,3							
ATT				0,4	0,4	0,10	10,50	5	10	8

Superfici di progetto			
destinazione d'uso	Slp (mq)	Snr (mq)	Stot (mq)
terziario	8.124		8.124

Standard urbanistici e parcheggi pertinenti			
destinazione d'uso	parcheggi pubblici	verde	standard urbanistici totale (mq)
	Sstp (mq)	Sstv (mq)	
terziario	3.500	3.000 -	6.500

Superfici del comparto			
Sigla	Zona	Sup (%)	Sup (mq)
ATT	area di trasformazione terziario	76	20.580
totale trasformazione:		76	20.580
P	parcheggio a raso	13	3.500
VV	giardino o arredo urbano	11	3.000
totale standard:		24	6.500
totale comparto:			27.080