COMUNE DI ARPAISE

(Provincia di Benevento)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

LEGGE N. 1150 DEL 1942 - D.M. 1444 DEL 1968 - LEGGI REGIONALI N. 14/82 E 16/04

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

(Quadro Normativo di Testo)

PRINCIPI CONFORMANTI IL PROGETTO DI PUC

ARTICOLO 1

Operatività, riferimenti e rapporti.

1. Il PUC, è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il PUC è redatto ai sensi della legge 1150 del 1942, della legge Regionale 14 del 1982 (per i contenuti non abrogati), della legge Regionale 16 del 2004, del D.M. 1444/68, del TU dell'edilizia, del TU dell'esproprio, del TU Codice della strada e del PTR e PTCP.

2. Il PUC:

a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;

b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse paesaggistico ambientali, agro-silvo pastorali e storico culturali, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;

c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità di opere di urbanizzazione;

d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee;

e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e valorizzazione delle aree e lo sviluppo sostenibile del territorio;

f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia;

g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;

h) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree particolarmente produttive;

i) assicura la compatibilità delle previsioni rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio.

l) prescrive la disciplina dell'uso del suolo raccogliendo gli aspetti conoscitivi e normativi, disciplinando manutenzione, recupero, conservazione, modificazione, trasformazione, promozione dell'ambiente. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere.

3. Le norme, s'ispirano a criteri d'imparzialità ed efficacia, perseguendo la semplificazione procedurale nel rispetto delle esigenze pubbliche, quelle degli usi del suolo e delle possibili modificazioni e/o trasformazioni.

4. Il Comune, ai sensi del TU dell'edilizia, articolo 2, 4° comma e articolo 1 comma 1 e della legge regionale 16 del 2004, disciplina l'attività edilizia con RUEC.

5. Il PUC, coltiva le opportunità di specificazioni d'uso e tutela delle disposizioni regionali e nazionali

per mezzo di valutazioni di compatibilità, legate a procedimenti immobiliari connessi alla gestione urbanistica e edilizia.

6. Le norme integrano e specificano le previsioni disegnate. In caso di discordanza, tra norma di testo e norma disegnata, vale la **norma del quadro normativo di testo**.

7. Alla suddivisione del territorio comunale operata dal PUC in zone omogenee di cui al regime dei suoli dettato dal DM 1444 del 1968, si riconosce l'effetto conformante del diritto d'edificazione delle proprietà delle aree comprese nelle differenti zone del Decreto.

Sicché, il riferimento per accertare le attitudini all'edificazione dei cespiti immobiliari partecipi del disegno urbano è costituito dalla disciplina dei suoli delle singole zone elementari conformanti le ZTO del Decreto.

La ricognizione delle aree libere, partecipi del disegno urbano del PUC, è ricondotta alla definizione e disciplina delle ZTO del Decreto, non potendo, di fatto, riconoscersi edificabilità legale estranea alla predetta definizione e disciplina delle zone omogenee.

Ciò sia se l'area è lotto libero, dedotto dalla ricognizione e volto alla modificazione estensiva per marginalità fondiaria, tale da non conformare uso integrato dell'uso del suolo, sia se l'area è lotto libero e volto alla trasformazione per localizzazione ed estensione dell'area conformante uso integrato dell'uso del suolo finalizzato all'obiettivo pubblico della qualità urbana e consistenza degli spazi pubblici tesi al soddisfacimento del fabbisogno della comunità sociale.

Se ne deduce che le aree libere disciplinate dalle specifiche norme di modificazione e/o trasformazione, sono sempre correlati alle diverse **ZTO del Decreto 1444 del 1968**, assumendo disciplina ed edificabilità legale esclusivamente in funzione della loro correlazione alle citate zone omogenee.

Se ne deduce, altresì, che non esistono aree libere improntati alla trasformazione estensiva od intensiva, estranei a zone omogenee del tipo ZTO del Decreto.

La rappresentazione grafica disciplinante dette zone è esplicitata nelle tavole in scala 1: 2000 delle frazioni del Comune e nelle tavole in scala 1: 5000 conformante zonizzazione urbanistica.

Il quadro normativo (NTA) definisce per ogni singola zona omogenea i limiti all'edificazione e le modalità d'attuazione delle aree compreso quelle incluse o meno nei comparti di cui alla legge 16 del 2004.

Alle differenziate zone elementari delle zone agricole E sono attribuiti indici fondiari ai sensi della legge regionale 14 del 1982 in funzione della carta dell'uso agricolo.

Conseguentemente, disciplina e modalità d'attuazione sono stabilite dalle tavole in scala 1:2000 e 1:5000 e dalle presenti norme.

Le tavole **2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1 e 3.2**, assumono valore d'inquadramento territoriale rispetto ai territori contermini. Le predette tavole sono costituite da riferimenti plurimi e da specifici riferimenti alla parte programmatica del PUC.

8. Gli atti di programmazione degli interventi introdotti dalla legge 16 del 2004 hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, articolo 13, e dalla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

TITOLO PRIMO NORME GENERALI DEL PROGETTO DEL PUC

ARTICOLO 2

Contenuto del Piano e attendibilità delle previsioni.

Il PUC fonda la normativa d'uso e tutela su previsioni attendibili di bisogni d'uso del suolo sociali, residenziali, produttivi, servizi, turistici e commerciali. La previsione è redatta in conformità alle stime dell'ISTAT, al Decreto 1444/68 ed a valutazioni di qualità dei suoli e degli insediamenti partecipi del territorio comunale.

La qualità dei suoli è dedotta da ricognizioni, analisi della posizione ed uso, derivando la tipologia dell'intervento, (estensivo od intensivo), dallo stato fisico e giuridico del bene, coltivando la tutela con cinture di verde privato intorno ai centri delle frazioni. Per gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, si è partiti dalle aree disponibili definendo a priori la partecipazione plurima delle aree d'attuarsi per intervento preventivo.

Il PUC:

1- Definisce i caratteri dei suoli attraverso il quadro conoscitivo della formazione dell'insediamento, dei caratteri fisici dei suoli e classificazione degli usi, articolando le parti in **ambito urbano ed extraurbano** precisandone i caratteri sulla base dell'interesse riscontrato e suddivisione in sistemi.

2- Esplicita la classificazione del suolo in ZTO in conformità al Decreto Ministeriale 1444/68, L.R. n.14/82 e D.L. n. 490/99, l'approfondimento dei caratteri specifici delle ZTO avvalendosi di zone elementari correlando le stesse ad interventi diretti o indiretti ad attuazione plurima e coordinata.

3- Esplicita l'individuazione di spazi da acquisire al pubblico in conformità alla legge regionale 14/82, integrati nei complessi insediativi ad uso residenziale o produttivo e quelli correlati a disciplina d'uso monovalente.

4- Articola la normativa sulla base:

- della destinazione funzionale per attività prevalenti, carattere degli interventi attinenti le zone elementari e capacità edificatoria dei suoli ricadenti nell'area di modificazione o di trasformazione (complessi insediativi integranti l'esistente impianto urbanistico);

- della disciplina attuativa degli interventi e spazi da acquisire d'interesse comunale, territoriale e religiosi (legge regionale 9 del 1990) integranti i complessi insediativi ad uso residenziale o produttivo.

- delle categorie d'intervento del patrimonio edilizio esistente, partecipi delle zone elementari con riferimento all'articolo 3 del TU sull'edilizia e legge regionale 26 del 2002.

5- della "classificazione dei suoli" per ambiti: **ambito ad uso urbano delle varie frazioni**, avente ruolo strutturante e costituito dalle ZTO ed **ambito extraurbano (usi agricoli - forestali – pascolativi) e tutela mirata del territorio.**

ARTICOLO 3 Elaborati del PUC

La disciplina della tutela ed uso del suolo si avvale delle prescrizioni riportate negli elaborati grafici e nelle norme, con i correlati indici e parametri, necessari all'attuazione del Piano.

Il PUC si compone degli elaborati e delle Norme Tecniche di Attuazione:

ELABORATI COSTITUTIVI PROGETTO DI PUC			
TAV. 1.1	ELAB. DI TESTO	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DIMENSIONAMENTO PUC	
TAV. 1.2	ELAB. DI TESTO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAV. 1.3	ELAB. DI TESTO	RUUC (Regolamento urbanistico edilizio comunale)	
TAV. 1.4	ELAB. DI TESTO	VAS (Valutazione ambientale strategica)	
TAV. 2.1	ELAB. D'INDAGINE	QUADRO TERRITORIALE	1:25.000
TAV. 2.1	ELAB. D'INDAGINE	INQUADRAMENTO TERRITORIALE CIRCONDARIO DI BENEVENTO	1:20.000
TAV. 2.2	ELAB. D'INDAGINE Sistema ambientale	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SISTEMA AMBIENTALE E NATURALISTICO (aree ad elevata naturalità, sensibilità ambientale e biopotenzialità)	1:5000
TAV. 2.3	ELAB. D'INDAGINE	ELEMENTI COSTITUTIVI IL SISTEMA CULTURALE E VOCAZIONI FAUNISTICHE	1:5.000
TAV. 2.4	ELAB. D'INDAGINE	ELEMENTI COSTITUTIVI IL SISTEMA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO: TIPOLOGIE DI PAESAGGIO ED INSEDIAMENTI ED USO DEL SUOLO	1:5.000
TAV. 3.1	ELAB. D'INDAGINE: Tutela e Vincoli	ELEMENTI COSTITUTIVI IL SISTEMA DELLE TUTELE E DEI VINCOLI	1:5.000
TAV. 3.2	ELAB. D'INDAGINE: Tutela e Vincoli	TAVOLA DI SINTESI DEI VINCOLI E DELLE AREE TUTELE PER LEGGE, AI SENSI DEL D.lgs 42/2004 art.142	1:5.000
TAV. 4.1	ELAB. D'INDAGINE Mobilità esistente	ELEMENTI COSTITUTIVI IL SISTEMA DELLA MOBILITA' ESISTENTE E SERVIZI ESISTENTI COMUNALI E SOVRACOMUNALI	1:5.000
TAV. 4.2	ELAB. DI PROGETTO	RETI ECOLOGICHE	1:5.000
TAV. 5.1	ELAB. D'INDAGINE Stato di fatto	QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLI, USO DEL SUOLO URBANIZZATO E RICOGNIZIONE INTENSITA' EDILIZIE ESISTENTI : (Località:Capoluogo e Casalpreti)	1:2.000
TAV. 5.2	ELAB. D'INDAGINE Stato di fatto	QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLI, USO DEL SUOLO URBANIZZATO E RICOGNIZIONE INTENSITA' EDILIZIE ESISTENTI : (Località:Pasquarelli e Terranova)	1:2.000
TAV. 6.1	ELAB. DI PROGETTO Zonizzazione	ELEMENTI COSTITUTIVI IL SISTEMA DELLA MOBILITA' DI PROGETTO: (viabilità esistente, adeguamenti viabilità esistente, nuova viabilità principale e nuova viabilità locale)	1:5.000
TAV. 7.1	ELAB. DI PROGETTO Zonizzazione	ZONIZZAZIONE URBANISTICA: (Località:Capoluogo e Casalpreti)	1:2.000
TAV. 7.2	ELAB. DI PROGETTO Zonizzazione	ZONIZZAZIONE URBANISTICA: (Località: Pasquarelli e Terranova)	1:2.000
TAV. 8.1	ELAB. DI PROGETTO Zonizzazione	ZONIZZAZIONE URBANISTICA: Territorio	1:5.000
TAV. 9.1	ELAB. DI PROGETTO	COROGRAFIA CON SINTESI PREVISIONI DEL PUC	1:25.000

L'insieme costituisce l'apparato di norme scritte e disegnate del Piano.

Sono allegati al PUC gli elaborati geologici e quelli della zonizzazione acustica.

ARTICOLO 4

Limiti e validità delle norme

Il PUC ammette il ricorso ai poteri di deroga, di cui alla L. 1150/42, articolo 41 quater (L. 765/67, articolo 16), poteri di deroga innovati dall'**articolo 14 del TU sull'edilizia**.

Le norme tengono conto dei seguenti capisaldi:

1- densità fondiaria ammesse nelle zone elementari.

2- definizione delle zone territoriali omogenee in rapporto alla destinazione d'uso prevalente riferita al 70% dell'intervento consentito; il 30% può riguardare altre destinazioni per le quali non è imposto alcun vincolo se non quello dovuto all'eventuale incompatibilità con la funzione assunta come prevalente, a condizione che rispetti i limiti di parcheggio e le misure di sicurezza e d'inquinamento acustico. In caso d'incompatibilità per quelle esistenti si dispone la delocalizzazione in aree di ZTO idonee a ricevere la destinazione da rimuovere.

3- norme per l'ammissione dell'intervento di demolizione senza ricostruzione.

4- con riferimento ai caratteri dei suoli, perviene alla loro definizione attraverso:

- procedimenti conoscitivi;
- la classificazione degli usi, articolata per componenti d'uso in suolo urbano ed extraurbano.

5- con riferimento alla disciplina di uso e tutela promuove:

- la classificazione del suolo in ambiti e ZTO conformi al D.M. 1444/68, precisandone i caratteri di uso e tutela attraverso la disciplina;
- l'approfondimento dei caratteri specifici delle ZTO, avvalendosi di zone elementari;
- l'individuazione di spazi da acquisire al pubblico ai sensi delle leggi.
- gli interventi della rete infrastrutturale.

6- la disciplina di uso e tutela risulta efficace e si articola sulla base delle seguenti prescrizioni:

- destinazione funzionale, modalità e caratteri d'uso, con riferimento alle zone ed alle aree elementari.
- individuazione di spazi da acquisire al pubblico demanio.
- classificazione del suolo in ZTO del DM 1444/68 e carattere delle zone elementari degli interventi e capacità di utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti in esse;
- procedimento attuativo degli interventi.
- specificazione delle modalità e categorie di intervento sulle componenti del patrimonio edilizio esistente, partecipi delle zone elementari dedotte dalla disciplina di recupero e modalità di tutela e valorizzazione degli elementi immobiliari nei quali si riconosce interesse culturale o interesse ambientale.

ARTICOLO 5

Parametri urbanistici edilizi ed indicatori

Il PUC esprime le densità fondiari relative alle singole zone ed alle aree d'intervento come indici che si esprimono nel rapporto fra mc. di volumetria realizzabile e mq. di superficie fondiaria a disposizione.

Il D.M. 1444 del 1968 all'articolo 7 stabilisce densità fondiari massime nei diversi casi. Analogamente la legge Regionale n.14/82.

Le definizioni dell'attività urbanistica assunte nel PUC sono:

1- EDIFICIO O FABBRICATO E BASSO FABBRICATO:

- **Edificio o fabbricato residenziale:** fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (oltre la metà delle sue superfici utili) ad uso d'abitazione.
- **Edificio accessorio o pertinenziale:** Destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc. Sono autorizzati contestualmente al fabbricato principale od a servizio di fabbricato esistente.
- **Edificio basso o basso fabbricato:** Costruzioni adibite al ricovero di attrezzi o di autoveicoli (con esclusione di tutte le costruzioni adibite a ricovero di animali, ad attività di lavorazione, o ad altra destinazione comportanti permanenza di persone), edificate in tutto od in parte fuori terra con:
 - altezza massima interna non superiore a m 2,4;
 - altezza massima esterna di m 3 misurata all'estradosso del punto più alto della copertura dal piano del suolo più basso, se costruite ad una distanza di m. 5 dal confine, un'altezza massima esterna di m. 2,5 se costruzioni in confine o in aderenza.
- **Alloggio:** unità immobiliare destinata alla residenza composta da vani ed accessori.
- **Cantina:** locali accessori alle residenze, in tutto o in parte interrati, per la conservazione del vino, magazzino o a deposito. I locali non interamente interrati possono definirsi cantine se non emergono dal suolo per più di m 1,20, (misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei delle linee di spiccatto perimetrali ovvero che abbiano altezza interna non superiore a m 2,2.
- **Vano:** spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti, parte integrante dell'altro.
- **Vano accessorio:** vani compresi nelle abitazioni, destinati a servizi, disimpegni, ecc. e le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

2- ELEMENTI DELLA COSTRUZIONE O DEL FABBRICATO:

- **Facciata:** parete esterna della costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane, o dalla linea gronda nelle coperture e falde.
- **Fronte:** porzioni di facciate esterne, con esclusione di sporgenze che abbiano funzione ornamentale o protettiva.
- **Porticato:** spazio coperto di uso comune, aperto per l'80% della superficie dei fronti con relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.
- **Loggia:** spazio coperto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne della costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità.
- **Piano:** lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento e dal soffitto che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
- **Piano terra o piano fuori terra:** piano, o parte di esso, di edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore od inferiore di non più di 50 cm. a quella del terreno circostante, (come modificato dalle opere di sistemazione).
- **Piano interrato :** piano interamente al di sotto del livello del suolo (ovvero almeno per 3 lati) secondo la sistemazione finale del terreno. Nel computo del volume il piano interrato non va computato.
- **Piano seminterrato :** piano al di sotto del livello del suolo. Nel computo del volume il piano seminterrato è computato moltiplicando la superficie lorda del piano per la media delle altezze compreso il solaio relative alle parti fuori terra di tutti i prospetti.
- **Numero dei piani fuori terra:** Numero dei piani fuori terra (compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggono i requisiti di altezza per essere considerati agibili e dai piani pilotis) e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato, nonché eventuali soppalchi.

- **Soppalco:** struttura sopraelevata, prospettante all'interno di un ambiente chiuso comunicante ampiamente con lo stesso mediante balconata.

Il soppalco può essere sovrapposto ad altro locale o aggettante all'interno del locale in cui si affaccia. In quest'ultimo caso l'altezza netta nella parte sottostante l'aggetto non deve essere inferiore a m 2,20, (fermo restando che i locali chiusi sottostanti devono disporre delle altezze regolamentari).

La destinazione del soppalco può essere di deposito o spazio abitativo.

Il soppalco ad uso abitativo non può coprire più del 50% della superficie del locale sul quale si affaccia e l'altezza media per la parte soprastante non deve essere inferiore a m 2,40.

Il soppalco ad uso deposito non può coprire più del 50% della superficie del locale sul quale si affaccia e l'altezza media per la parte soprastante non deve essere inferiore a m 2,00.

Per altezza media del soppalco si intende il rapporto tra il volume libero, compreso tra il piano del soppalco e il soffitto ad esso sovrastante, e la superficie del soppalco.

Per entrambi i tipi di soppalchi il rapporto tra il volume libero dell'ambiente e la somma delle superfici di pavimento (del locale principale e del soppalco) deve risultare non inferiore all'altezza media prescritta per i tipi di locali.

Sono fatte salve, ove più favorevoli, le disposizioni legislative in materia di recupero dei sottotetti; l'inserimento dei soppalchi non deve impedire o intralciare, l'apertura delle superfici finestrate.

- **Corte:** Spazio interno al fabbricato a cielo aperto circondato dai fronti del singolo manufatto edilizio avente specificità tipologica.

- **Cortile:** Spazio libero scoperto destinato anche a ventilare od illuminare locali abitabili, delimitato da muri o fronti dell'edificio lungo l'intero perimetro.

- **Patio:** Spazio interno al fabbricato a cielo aperto circondato dai fronti del singolo manufatto avente un solo piano.

- **Chiostrina:** Spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non devono avere altezza superiore a m. 18.

- **Cavedio:** Spazio interno per la ventilazione dei bagni o dei locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne di superficie di superficie inferiore della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. sul quale si aprono luci o finestre.

3- ALTRI ELEMENTI ESTERNI:

- **Arredi per spazi esterni:** Costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni pubblici e privati: gazebo, pergolato, grillages.

- **Gazebo:** Costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie non superiore a 25 mq. e di altezza non superiore a m. 3.

- **Pergolato:** Costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree.

- **Grillages:** Struttura verticale ed orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.

- **Tettoie e pensiline:** Strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o sbalzi costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione.

- **Chiosco:** Costruzione temporanea e non, di superficie coperta non superiore a mq. 5 ed altezza non superiore a m. 3, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziale (guardiana, commercio al minuto, deposito).

- **Cose mobili ancorate al terreno:** Costruzione temporanee prive di fondazioni, destinate ad attività residenziali e non.

4- PARAMETRI EDILIZI:

- **Superficie utile lorda della costruzione Sul:** Somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) "bow window" e verande;

b) piani di calpestio dei soppalchi;

Sono escluse le superfici relative:

c) volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) porticati, secondo la prescrizione che segue, "pilotis", logge, balconi, terrazzi;

e) spazi compresi nel corpo principale quelli adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) cantina ed locali sottotetto praticabili, ma non agibili;

g) cavedi.

Per le strutture da realizzarsi a servizio delle attività agricole costituiscono superficie utile lorda tutti gli spazi coperti, in tutto o in parte fuori terra.

- **Superficie utile netta abitabile della costruzione Sun:** somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, le superfici non destinate al calpestio.

Soglie di passaggio da un vano all'altro e sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m. Soglie e sguinci di profondità maggiore sono computati per intero come superfici di calpestio.

- **Superficie non abitabile o superficie non residenziale Snr:** Superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre: cantinole e depositi, balconi, logge e ballatoi, terrazzi, tettoie, scale e ascensori interni all'unità abitativa, locali per impianti tecnologici, vani ed androni d'ingresso, porticati e locali comuni a più unità immobiliari, scale e ascensori comuni a più unità immobiliari, spazi per parcheggio e autorimesse.

- **Superficie accessoria Sa:** Superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali e direzionali misurata come la Snr.

- **Volume:** Somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore. Nel caso di edifici produttivi o commerciali l'altezza va misurata all'imposta delle travi o della controsoffittatura, oltre la quale sono alloggiati le attrezzature degli impianti. Per l'ultimo piano abitabile, se il solaio di copertura è inclinato, l'altezza da computare è quella media secondo la legge regionale 15 del 2000. Per l'ultimo piano non abitabile con solaio di copertura inclinato l'altezza da computare è quella riferita alla linea di gronda ed il volume non va conteggiato. La disciplina di PUC sancisce che:

- non vanno computati come volume gli spazi conformanti portici (secondo la prescrizione che segue) perimetrali alle unità edilizie di nuova produzione, né gli spazi di percorso pedonale di attraversamento di unità edilizie necessari per la configurazione di gallerie ad uso commerciale interne alle unità edilizie;
- negli usi residenziali, non si considerano partecipi del volume edilizio di computo degli indicatori di edificabilità le consistenze volumetriche eventualmente conseguenti da adozione di interpiani comportanti altezze interne lorde maggiori di ml 3,00, volti a perseguire più accentuata altezza degli spazi interni alle unità immobiliari, e la eventuale doppia altezza in loro parti configuranti spazi per il soggiorno, e l'intrattenimento;

La disciplina di PUC **sancisce altresì che non si considerano partecipi del volume edilizio di computo:**

- **Porticati aperti e tettoie.** Si considerano aperti quelli in cui la superficie del prospetto è priva d'infissi per l'80%. Qualora i porticati e le tettoie non siano di pertinenza e aderenti all'unità immobiliare principale la volumetria va calcolata considerando la superficie al 60% di quella effettiva.
- **Gazebi in legno, ferro o alluminio, Pensiline, Piani interrati.**
- **Scale esterne aperte e scale antincendio aperte e relativi torrioni.**
- **Logge e Terrazzi incassati.** Per le logge per una profondità massima di m. 2 e nel limite del 20% della Superficie utile abitabile.
- **Terrazze scoperte, Cantine interrato o seminterrate**
- **Parcheggi pertinenziali, garages, o autorimesse.** Nei limiti di cui alla legge 122 del 1989 e succ. mod. ed integrazioni purchè di pertinenza delle unità immobiliari.
- **Vani per impianti tecnologici (legnaie, cantinole, impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica)** non maggiori di mq. 5.
- **Vani ascensori e per gli edifici multipiano e o condominiale (anche di un solo piano) vani scala e vani androne.**
- **Serre** in legno, ferro o alluminio con superficie vetrata pari ad almeno all'80% della superficie laterale complessiva.
- **Vani con altezza netta media interna inferiore a m. 2,4**
- **Piani con "pilotis" interi a piano terra**

E' sempre consentito ai fini del calcolo volumetrico l'accorpamento di più particelle contigue ricadente nella stessa zona elementare del tipo ZTO B, C, D ed E. In tal caso è richiesto apposita variazione catastale prima del rilascio del certificato di agibilità.

Nel casi di particella catastale (esistente all'atto di adozione del PUC) ricadente in zone omogenee distinte, fatta eccezione per la zona E, la costruzione è ammessa nelle rispettive porzioni di particelle od a cavallo fra le due zone omogenee con il calcolo planovolumetrico dei parametri delle rispettive zone omogenee.

- **Altezza netta del piano:** la misura della distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto di un piano, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti nel caso di manufatti produttivi, artigianali, commerciali, alberghieri, ecc.. Nel caso di solai inclinati o curvi l'altezza da considerare è quella media calcolata con le modalità di cui alla legge regionale 15 del 2000.

- **Altezza lorda del piano (o altezza di interpiano)** la misura della distanza tra il pavimento del piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore compreso lo spessore del solaio.

- **Altezza dei fronti della costruzione Hf**

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

1- L'altezza di ciascun fronte della costruzione è la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti per essere considerati agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata secondo le modalità della legge 15 del 2000.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, a condizione che la loro massima emergenza rispetto alla falda del tetto non sia superiore a m 3, salvo dimostrate esigenze non altrimenti risolvibili.

I pali e i tralicci per il sostegno di antenne per tele-radiocomunicazioni aventi altezza superiore a m 4 sono assimilati a costruzioni e, ai fini della verifica delle distanze e distacchi, si assume come altezza la differenza di quota tra la sommità e il piano di spiccato. I sostegni di altezza non superiore a m 4 sono assimilati a volumi tecnici.

2- L'altezza può essere espressa in numero di piani, stabilendo convenzionalmente per essi un'altezza di interpiano pari a m. 3,0 (tranne deroghe) e computando anche i sottotetti se abitabili secondo le modalità di cui alla legge regionale 15 del 2000.

- **Altezza dell'edificio** : Altezza dell'edificio del fronte come sopra determinata (Hf). La medesima altezza può essere espressa in numero di piani.

L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dagli strumenti urbanistici, ad eccezione di singoli volumi tecnici.

- **Distacco:** Fatte salve le diverse norme delle ZTO, i nuovi edifici, devono essere costruiti ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a metà dell'altezza del loro fronte e comunque non inferiore a m 5,00 ovvero pari alla distanza esistente per sopraelevazioni o ricostruzioni.

E' ammessa l'edificazione sulla linea di confine come disciplinati nelle singole ZTO nei seguenti casi:

- a. costruzione in aderenza a preesistente parete cieca;
- b. costruzione interrata;
- c. costruzione di basso fabbricato;
- d. costruzione di muri di cinta.

E' ammessa la deroga dal rispetto delle distanze minime prescritte in presenza di accordo tra le proprietà confinanti.

Le costruzioni di qualsiasi tipo prospettanti su spazi a verde pubblico e le loro sopraelevazioni devono essere elevate ad una distanza dal filo della zona verde non inferiore a metà dell'altezza del loro fronte e comunque non inferiore a m 5; ove non ricorra pregiudizio al pubblico interesse il comune può, mediante convenzione, concedere che la costruzione si collochi ad una distanza inferiore o pari a quella esistente in caso di ricostruzione o sopraelevazione.

Le distanze di cui al presente articolo sono riferite al filo di fabbricazione della costruzione così definito:

perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

- **Sopraelevazione:** realizzazione di opere che superino l'originaria altezza esistente degli edifici.

- **Ampliamento o addizione:** lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando spazi supplementari.

- **Profilo:** sagoma altimetrica, che non include spazi interrati di servizio se destinati a parcheggi, depositi, centrali tecnologiche.

- **Tipologia edilizia:** insieme di elementi organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione.
- **Allineamento e Arretramento:** linea su cui deve sorgere l'edificio. Minima distanza che l'edificio deve osservare dall'infrastruttura viaria o attrezzatura pubblica. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce l'utilizzazione edilizia del lotto.

5- PARAMETRI URBANISTICI:

- **Prescrizione urbanistico-edilizia:** limitazione alla utilizzazione del bene disposta dal Piano.
- **Attrezzature pubbliche:** servizi di cui D.M. 1444/68.
- **Planovolumetrico:** disposizione planovolumetrica degli edifici.
- **Superficie territoriale:** area complessiva (zona elementare di ZTO del Decreto), comprendente le superfici fondiarie (Sf), viabilità e superficie per attrezzature pubbliche.
Corrisponde nel caso d'intervento diretto alla superficie fondiaria con le limitazioni contemplate.
Corrisponde nel caso d'intervento indiretto alla superficie fondiaria oltre agli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria e la viabilità esistente o di progetto.
- **Superficie fondiaria negli interventi ad attuazione diretta:** E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste (o eventuali fasce di cessione o fasce di verde).
- **Superficie fondiaria negli interventi ad attuazione indiretta:** superficie di suolo configurante l'area di localizzazione del manufatto edilizio. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti. E' compresa nella superficie fondiaria l'area scoperta a verde, giardini, orti e parcheggi privati. Essa è ottenuta dalla superficie integrata meno la superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le modalità metriche sancite nella legislazione regionale e dalla superficie per viabilità.
- **Superficie di occupazione So:** somma delle proiezioni sul piano orizzontale della superficie coperta e di quella costruita nel sottosuolo.
- **Superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli - Ppr :** superficie fondiaria da destinarsi al parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza o anche nella costruzione stessa. La Ppr si determina in rapporto alla superficie utile lorda in base alle prescrizioni di zona.
- **Superficie per il verde privato - SVp :** superficie del lotto da mantenere a tappeto erboso piantumato con alberature di medio ed alto fusto. Tale superficie può comprendere, ove disciplinato dalle norme di zona spazi per parcheggio con pavimentazione inerbata. La SVp si determina in rapporto alla superficie fondiaria e/o alla Sul in base alla prescrizione di zona.
- **Area coperta Ac o Sc:** superficie coperta della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
Sono da escludere dal computo dell'area coperta:
 - balconi, cornicioni e gronde, se con sporgenza non superiore a cm 150.
 - pensiline d'ingresso, se non superano i 10 mq. di superficie.
 - parti di edifici completamente sotterranei.
 - autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda purché ricoperte da almeno 30 cm di terra a prato.
 - piscine all'aperto
 - aie, concimaie e serre di coltura, in zona rurale.
- **Zona normativa elementare:** sub-area, con utilizzazione funzionale definita nel carattere e parametri edilizi, costituita da aree edificate, edificabili o non.
- **Zone di recupero:** zone individuate in base all'articolo 27 legge 457/78.
- **Zone territoriali omogenee (ZTO):** zone in cui suddividere il territorio comunale a norma del D.M. 1444/68.
- **Densità territoriale di popolazione:** Capacità media d'utilizzazione del suolo, in numero d'abitanti, ammessa sulla superficie territoriale del nuovo complesso insediativo, conseguente all'indice di fabbricabilità territoriale attinente la superficie del complesso insediativo.
- **Densità fondiaria di popolazione:** Capacità insediativa media assentita sulla superficie fondiaria del nuovo complesso insediativo, espressa dall'indice di fabbricabilità fondiaria. La capacità insediativa fondiaria è dedotta dalla capacità insediativa territoriale, concentrando sulla superficie fondiaria le grandezze metriche assentite.
- **Indice d'edificabilità territoriale Jt:** Rapporto tra volume degli edifici e superficie territoriale espressa in mc/mq ovvero mq/mq (rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale) che rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²/m²].

- **Indice d'edificabilità fondiaria If:** Rapporto il volume degli edifici e la superficie fondiaria $I_f = mc/mq$, ovvero m^3/m^2 . (rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria) che rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m^2/m^2].
- **Indice di copertura fondiario Ac:** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in Mq/mq o percentuale.
- **Indice di occupazione – Ro:** Rapporto, espresso in percentuale [%], tra la superficie di occupazione e la superficie fondiaria.
- **Destinazione d'uso:** complesso d'usi o di funzioni consentiti dallo strumento urbanistico per un'area o un edificio. Destinazione principale è quella d'uso qualificante; complementare o secondaria è quella o quelle destinazioni che integrano o rendono possibile la principale.
- **Distanza di protezione delle strade:** minima distanza che deve osservare l'edificazione dal ciglio della strada a norma del T.U. sul codice della strada, del D.L. 01.04.68 n.1404 e della Legge regionale 14/82.
- **Verde urbano:** unità botaniche giardini storici, orti, corti a verde, giardini pubblici, strade alberate.
- **Vincolo:** limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento; il piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni d'uso diverse, purché non contrastanti col vincolo.

6- BENI CULTURALI ED AMBIENTALI: il patrimonio (D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, art. 10, comma 3, lett a) e d).

6.1 Sono beni culturali:

- a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo - etno - antropologico;
- b) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante;
- c) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;
- d) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico e storico;
- e) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico.

Sono altresì beni culturali (D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, art. 11, comma 1, lett. c) ed e):

- f) le aree pubbliche, aventi valore archeologico, storico, artistico e ambientale, individuate a norma dell'art. 52;
- g) le opere di architettura contemporanea di particolare valore artistico, di cui all'art. 37;

6.2 Sono altresì Beni culturali quelli non compresi nelle categorie elencate agli art.li 10 e 11 sono individuati dalla legge come beni culturali, in quanto testimonianza avente valore di civiltà (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 2).

Obblighi di conservazione (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42., Tit. I, Capo III, art. 20, comma 1):

"I beni culturali non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico, oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione".

Approvazione dei progetti di opere (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42., Tit. I, Capo III, artt. 21, 22, 23)1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni culturali indicati all'art. 1 comma 5 hanno l'obbligo di sottoporre alla Soprintendenza i progetti di opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione;

Il provvedimento di approvazione sostituisce l'autorizzazione prevista dall'art. 21.

6.3 Beni di interesse archeologico (D.Lgs n. 42 del 22/01/04, art. 101):

- area archeologica: ", sito caratterizzato dalla presenza di resti di natura fossile o di manufatti o strutture preistoriche o di età antica;
- parco archeologico: ambito territoriale caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto;

6.4 Beni paesaggistici ed ambientali soggetti a tutela (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Parte terza Tit. I, Capo II, art. 136)

Sono soggetti alle disposizioni in ragione del loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati a norma delle disposizioni del Tit. I, che si distinguono per la loro bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

6.5 Beni paesaggistici ed ambientali tutelati per legge (D.Lgs. 42/2004, Parte terza Tit. I, Capo II, art. 142, D.Lgs.157/2006, D.P.R. 24 Luglio 1977, n. 616, art. 82, commi 5,6,7 aggiunti dal D.L. 27 Giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella L.8 Agosto 1985, n. 431, artt. 1 e 1 quater). Sono sottoposti alla tutela paesaggistica:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di mt 300 dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare; i territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di mt 300 dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sui laghi;
- b) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 mt ciascuna;

- c) le montagne, per la parte eccedente 1600 mt sul l.m. per la catena alpina; e 1200 mt sul l.m. per la catena appenninica e le isole;
- d) i ghiacciai ed i circhi glaciali;
- e) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- f) i territori coperti da foreste e da boschi, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento;
- g) le aree assegnate alle università agrarie, e le zone gravate da usi civici;
- h) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 Marzo 1976, n. 448; i) i vulcani;
- l) le zone di interesse archeologico.

Per le autorizzazioni negli ambiti di cui al precedente comma si applica l'articolo 146 del Decreto legislativo 42 del 2004 così come modificato dall'articolo 16 del decreto legislativo 157 del 2006.

ARTICOLO 6

Strumenti urbanistici e modalità d'attuazione

Il PUC si attua attraverso :

a- interventi edilizi ad attuazione diretta.

b- interventi edilizi ad attuazione indiretta, previa attuazione di PUA o equivalenti.

Nelle zone dichiarate di recupero il PUC si attua attraverso Piano di recupero di cui alla legge 457/78, legge 26 del 2002, legge 179 del 1992 e legge 3 del 1996 da attuarsi anche per singole zone elementari.

I piani urbanistici attuativi, PUA, disciplinati dagli articoli 26 e 27 della legge regionale 16 del 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 atti di programmazione di cui all'articolo 25 della legge 16 del 2004.

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 (i piani del colore sono inclusi nei piani integrati);

e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;

f) i programmi di recupero urbano di cui alla legge 4 dicembre 1993, n. 493.

L'approvazione dei PUA non può comportare variante al PUC.

A tal fine non costituiscono varianti al PUC:

a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;

b) la precisazione dei tracciati viari;

c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;

d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al TU sull'edilizia articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);

e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;

L'adozione delle modifiche è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico di cui all'articolo 41. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

I PUA sono redatti, in ordine prioritario:

a) dal comune;

b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della legge 16 del 2004;

c) dai proprietari, con oneri a loro carico, **nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purchè il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale.**

La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, ed inclusi nella perimetrazione della ZTO assoggettata ad intervento indiretto, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

d) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a propria cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei PUA se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

1-PUA O EQUIVALENTI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA PRESCRITTI NELLE ZTO

- **ZTO A:** P di R. d'iniziativa pubblica e/o privata nei casi previsti dalla normativa (anche secondo i casi di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 del 2004), programmi di cui alla legge regionale 26 del 2002 e regolamento, piani integrati di cui all'articolo 3 della legge 3 del 1996 modificata dalla legge 26, piano del colore, piano del restauro e della manutenzione programmata.

- **ZTO C-D** PUA d'iniziativa pubblica o PLC o PIP

- **FZ-FT** PUA d'iniziativa pubblica o privata o progetto esecutivo d'iniziativa pubblica e/o privata con le modalità delle norme.

2- SOGGETTI ATTUATORI: I soggetti attuatori delle previsioni delle PUC nelle singole zone elementari FZ-FT conformante ZTO F del Decreto sono così distinti:

1- Soggetti pubblici: Comune, ecc..

2- Soggetti privati: proprietari dei rispettivi cespiti immobiliari singoli o riuniti in consorzio o promotori immobiliari che hanno acquisito titolo attraverso l'acquisto del rispettivo cespite immobiliare e STU.

3- Soggetti misti: pubblico e privato riuniti in consorzio.

3- PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA: Nelle zone di trasformazione e modificazione destinate alla configurazione di complessi insediativi (ZTO del tipo C o D per intervento indiretto) il PUC rimanda al PUA ovvero al PLC.

Può procedersi con la lottizzazione anche qualora non si proceda con i poteri di cui al citato articolo 23 della L. 1150/42 e 33 e 34 della legge 16 del 2004. In mancanza di accordo tra tutti i proprietari interessati, il progetto di Piano di lottizzazione potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 51% delle aree comprese nel perimetro.

Gli elaborati urbanistici e geologici del PLC sono quelli fissati dalle leggi vigenti.

In caso di attuazione di sub-aree della zona elementare, oltre agli elaborati della singola sub-area da lottizzare con adesione dei proprietari nei limiti previsti dalle leggi è necessario allegare proposta planovolumetrica dell'intera area con ripartizione delle superfici in proporzione ai cespiti immobiliari posseduti dai lottizzanti e ricadenti nelle diverse sub-aree prediligendo che l'intera superficie a servizi secondo le modalità parametriche fissate dal Piano sia accorpata ancorché appartenente ad entità di sub-aree distinte. Sulla superficie dell'unità di suolo rimodulata si applica la capacità media d'utilizzazione edificatoria prescritta per l'unità di suolo. I piani urbanistici esecutivi d'iniziativa privata (o di lottizzazione) sono redatti a cura e spese dei proprietari interessati. La convenzione fra i proprietari e l'amministrazione comunale regola i rapporti tra i suddetti soggetti.

4- ONERI E COSTI NELL'ATTUAZIONE DEL PUC

Gli strumenti attuativi del PUC di iniziativa privata devono prevedere che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia effettuata dal promotore privato, espressione dei diritti immobiliari dei compartecipanti, con correlata convenzione e cessione e allestimento degli spazi volti alla socializzazione del suolo conseguenti all'intervento, nonché la cessione consensuale gratuita delle aree di socializzazione destinate ad usi pubblici di interesse generale perimetrare nel PUC.

5- DIRITTI EDIFICATORI CONSEGUENTI A NORMATIVA NON OGGETTO DI VARIAZIONE

I PPE, PIP, PLC, PEEP vigenti di cui al Programma di fabbricazione vigente del Comune sono soggette agli indici e parametri già prescritti, i quali sono acquisiti dal PUC. Su tali aree sono ammessi gli interventi costruttivi sulla base degli indici edilizi ed urbanistici del PPE approvato con le eventuali prescrizioni di cui al progetto stralcio dell'Autorità di Bacino relative al piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

6- CONFERMA CONCESSIONI

Il PUC, conferma le concessioni rilasciate e disegnate sul Piano, gli interventi assentiti, iniziati e non completati nelle zone ZTO A-BC-BR-C-D, i pareri positivi espressi e le autorizzazioni nelle more dell'adozione del PUC su progetti, salvo che non ricadono in ZTO con destinazioni incompatibili con quelle assentite e siano trascorsi sei mesi dalle relative autorizzazioni senza che i relativi lavori siano iniziati e salvo le eventuali prescrizioni o divieti di edificabilità del progetto stralcio dell'Autorità di Bacino relative al piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

TITOLO SECONDO ATTIVITA', TIPI DI INTERVENTO, FUNZIONI E DESTINAZIONI
--

ARTICOLO 7

Attività abitative, di produzione e servizi

Criteria generali di classificazione dedotti da categorie concernenti attività omogenee.

Avvalendosi di categorie di attività omogenee, vengono definiti gli usi ammessi nelle zone territoriali omogenee e nelle zone elementari delle ZTO. Le definizioni sono finalizzate alla specificazione degli usi ammissibili, ed ai relativi spazi accessori, integranti l'uso funzionale.

1 Attività abitative:

1.1- Residenza permanente: alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente. Sono compresi gli spazi accessori alla residenza e spazi di servizio, privati e condominiali, gli spazi per il lavoro domestico ed attività comuni non moleste.

1.2- Residenza turistica: alloggi destinati ad uso stagionale e relativi spazi di servizio. Le abitazioni turistiche sono differenziate da quelle permanenti. Sono compatibili le attività di tipo diffusivo e le attività di commercio al dettaglio.

2 Attività volte alla produzione di servizi:

2.1- Usi di tipo diffusivo: uffici, studi professionali, ambulatori medici, artigianato di servizio, laboratori artigianali per attività non moleste, mostre ed esposizioni, attività sociali, culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, ecologiche e simili, di ricettività.

2.2- Attività direzionali: uffici di grandi dimensioni, pubblici e privati, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza; le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; gli istituti universitari e di ricerca; le sedi di informatica e telematica, la ricettività in uso specializzato.

2.3- Attività commerciali al dettaglio: spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici, di magazzino e di esposizione al servizio dell'attività commerciale al dettaglio.

2.4- Commercio specializzato e attività espositive: centri commerciali a vendita diretta, supermercati, esposizione e vendita auto, elettrodomestici, prodotti per la casa. Fanno parte dell'uso gli spazi di vendita, di servizio tecnico e di magazzino.

2.5- Commercio all'ingrosso: attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio.

2.6- Attività ricettive, pararicettive ed esercizi pubblici: alberghi, ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (es.: discoteche). Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzino.

2.7- Stazioni di servizio e distribuzione carburante: attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, questi ultimi fino ad una superficie massima di 100 mq.

2.8- Servizi di interesse collettivo: attrezzature pubbliche o private comportanti accesso pubblico, insediate su aree pubbliche o private.

3 Attività produttive, industriali o assimilabili:

3.1- Attività artigianali produttive e laboratoriali: usi artigianali compatibili con l'ambiente urbano, e gli usi incompatibili localizzati in aree D. Sono compresi nell'uso per questi ultimi, gli spazi produttivi , uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici.

3.2- Attività produttive industriali e manifatturiere: attività industriali compatibili con l'ambiente urbano, e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree D. Sono compresi nell'uso per questi ultimi, gli spazi produttivi , uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane o comunque a ridosso di zone residenziali sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici.

3.3- Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: comprendono cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli; strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale.

3.4- Commercio all'ingrosso: attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio

3.5- Stazioni di servizio e distribuzione carburante: attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro.

3.6- Elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti: comprendono oltre agli impianti le relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, depositi speciali e/o pericolosi previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

4 Attività agricole produttive:

4.1- Abitazioni agricole: riguardano edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui alla L.R. n.14/82 L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Si considerano tali anche gli edifici colonici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile antecedentemente al 21.04.1983 e/o autorizzato ai sensi della Legge 47/85.

4.2 - Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole: depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate. Piccoli ricoveri per allevamento zootecnico.

4.3- Serre: comprendono strutture provvisorie e strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale, piscine, gazebi, campi sportivi (tennis o polivalenti scoperti o coperti con palloni o similari).

4.4 - Allevamenti zootecnici: allevamenti zootecnici di dimensione superiore. Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una S.U. massima complessiva di 200 mq.

4.5 - Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo: strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola; è compreso inoltre un alloggio per il titolare o il personale di custodia, con una Su massima di mq150.

4.6- Attività di agriturismo: attività come definite dalla legislazione nazionale e regionale limitatamente, per gli usi di tipo abitativo e ricettivo, agli edifici esistenti sul fondo, con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi.

5 Attività produttive turistico-ricettive

5.1- Attività ricettive a rotazione d'uso: comprendono alberghi, case vacanze, residenze turistiche comportanti per l'elevata specializzazione prestazionale destinazioni specifiche di suolo, ovvero pensioni, con relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderia, rimessa) e spazi comuni o di ritrovo (ristorante, bar, sale riunioni).

5.2 - Campeggi e Villaggi turistici: comprendono gli spazi di soggiorno e sosta turisti sia con attrezzature smontabili sia con rulottes o camper ed i relativi servizi di supporto, e piccoli locali ad uso commerciale e ricreativo con residenze per il personale addetto. Sono comprese anche costruzioni temporanee ad uso turistico realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria.

5.3 – Agricampeggi e sportive.

(Attività ammesse in ZTO A, BR, BC, CP, C1, C2)

- Attività abitative: tipo 1.1 e 1.2.
- Attività di servizio: tipo 2.1, 2.3, 2.6, 2.8 (il tipo 2.3 è escluso per le zone elementari A3, A4).
- Attività produttive: tipo 3.1 compatibili (ad eccezione per le zone elementari A3, A4).
- Attività produttive turistiche: tipo 5.1.
- Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
attività direzionali e terziarie, quali uffici, studi professionali, alberghi, convivenze;
attività religiose, quali edifici per culto;
attività artigiane, quali esercizi e laboratori artigiani di servizio alla popolazione, ed alle attività, non inquinanti, sia nel rumore, che di suolo, aria ed acqua;
attività collettive, quali sale di spettacolo, edifici per lo sport e la ricreazioni, per l'istruzione e la cultura, con emissioni sonore compatibili.
attività volte alla prevenzione ed assistenza sanitaria, quali ambulatori, attività amministrative, quali sedi di rappresentanza e di amministrazione, uffici di pubblica sicurezza.
modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, alla diffusione di servizi volti alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione, ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale degli agglomerati urbani.

(Attività ammesse in ZTO C3)

- Attività abitative: tipo 1.2.
- Attività di servizio: tipo 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.8
- Attività produttive: tipo 3.1 compatibili
- Attività produttive turistiche: tipo 5.1, 5.2
- Attività produttive agricole: tipo 4.6

(Attività ammesse in ZTO C4)

- Attività abitative: tipo 1.2.
- Attività di servizio: tipo 2.1, 2.3, 2.4, 2.8
- Attività produttive: tipo 3.1 compatibili
- Attività produttive turistiche: tipo 5.1,
- Attività produttive agricole: tipo 4.6

(Attività ammesse in ZTO C5)

- Attività abitative: tipo 1.1 e 1.2
- Attività di servizio: tipo 2.1, 2.3, 2.6 (ad esclusione di alberghi e ristoranti), 2.8
- Attività produttive: tipo 3.1 compatibili
- Attività produttive agricole: tipo 4.6

(Attività ammesse in ZTO D1-D2)

- Attività di servizio: tipo 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8
- Attività produttive: tipo 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6

- Attività produttive turistiche: tipo 5.1 (solo alberghi)

(Attività ammesse in ZTO D3)

- Attività di servizio: tipo 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8
- Attività produttive: tipo 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6
- Attività produttive turistiche: tipo 5.1 (solo alberghi)

(Attività ammesse in ZTO D4)

- Attività di servizio: tipo 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8
- Attività produttive: tipo 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6
- Attività produttive turistiche: tipo 5.1 (solo alberghi)

(Attività ammesse in ZTO E1)

- Attività di servizio: tipo 2.3, 2.8
- Attività produttive: tipo 3.3, 3.5
- Attività produttive turistiche: tipo 5.3
- Attività agricole: tipo 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6

(Attività ammesse in ZTO E2)

- Attività produttive turistiche: tipo 5.2 (solo campeggi), 5.3 (solo agricampeggi)
- Attività agricole: tipo 4.6

(Attività ammesse in ZTO E3)

- Nessuna

(Attività ammesse in ZTO G2)

- Attività abitative: tipo 1.1
- Attività di servizio: tipo 2.3, 2.8
- Attività produttive: tipo 3.3,
- Attività produttive turistiche: tipo 5.3
- Attività agricole: tipo 4.2, 4.3, 4.6

Le attività svolte dalle amministrazioni comunali del tipo 2.8 – 3.6 e le autorimesse del tipo pubblico o privato sono sempre ammesse.

ARTICOLO 8

Attività ammesse nelle fasce di rispetto

1- **Nelle fasce di rispetto stradale** sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari e strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
- b) reti idriche, reti fognanti, canalizzazioni irrigue, metanodotti, gasdotti, e simili;
- c) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, cabine di distribuzione elettrica;
- d) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni;
- i) distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada, ove previsto nei relativi specifici strumenti di programmazione (tipo 2.7 e 3.5, art. 7 chioschi ed edicole);
- l) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.

Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, e di ampliamento purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

2- **Nelle fasce di rispetto cimiteriale** è ammessa la trasformazione fisica volte a realizzare:

- a) elementi viari;
- b) parcheggi scoperti, parcheggi coperti interrati. c) reti idriche;
- d) reti fognanti;
- e) metanodotti, gasdotti, e simili;
- f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- g) giardini autonomi, parchi, verde attrezzato;
- h) manufatti amovibili e/o precari.

Entro le fasce di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'articolo 28 della legge 166 del 2002 non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni ma esclusivamente manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, e quelli delle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del TU sull'edilizia (senza demolizione e ricostruzione).

Inoltre, negli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni: giardinaggio, giardini autonomi, commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, mobilità pedonale, mobilità meccanizzata.

Laddove la fascia di rispetto stradale viene modificata in conseguenza di provvedimenti legislativi, l'area derivante dalla diminuzione assume la destinazione urbanistica della zona elementare contigua.

ARTICOLO 9

Modifica di destinazione d'uso, parcheggi e Tipi d'intervento

Modifica di destinazione d'uso e parcheggi.

E' consentita la modifica di destinazione di uso all'interno di una Zona elementare omogenea.

La modifica di destinazione d'uso funzionale comporta la realizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche di cui al D.M. 1444/68, alla L.R. 14/82 e l'applicazione della legge 122 del 1989.

Tipi d'intervento

I tipi d'intervento sono dedotti dalla natura e carattere dell'immobile, del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, dell'edificato interno al centro abitato nell'ambito extraurbano. Le definizioni dei tipi d'intervento sull'edificato e non, sono dedotte dall'articolo 3 del TU sull'edilizia.

ARTICOLO 10

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Ai fini delle presenti norme s'intende per:

a) "**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.

b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Gli interventi di **manutenzione straordinaria**, ammessi esclusivamente su edifici esistenti, sono quelli concernenti la realizzazione di opere e modifiche necessarie per:

- rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici;
- realizzare ed integrare anche i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Per poter essere qualificati come interventi di manutenzione straordinaria gli interventi non devono:

- alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- comportare modifiche alle destinazioni d'uso.

I due elementi morfologici, da tenere conto nell'individuazione dell'intervento di manutenzione straordinaria sono:

- funzionale: necessità che i lavori siano diretti alla mera sostituzione o al puro rinnovo di parti dell'edificio;
- strutturale: divieto di alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, (carattere parziale dell'intervento, che può interessare anche parti strutturali dell'edificio, ma non può consistere nella loro ricostruzione ex novo a seguito del loro abbattimento).

Nella casistica sono classificabili interventi di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione di impianti fatiscenti;
- consolidamento dei solai e delle scale, la costruzione di opere accessorie che non aumentano volume e superficie utili o la costruzione di volumi tecnici.

Non sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria:

- gli interventi la sostituzione di copertura a lastrico solare con un tetto a falde, poiché l'opera si risolve in aumento del volume ed in una sopraelevazione.
- l'apertura di balconi sul prospetto di un edificio.
- la ricostruzione di un tetto di un fabbricato ad altezza superiore a quella preesistente, incidente sulla consistenza dell'edificio.

La disciplina dell'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria è quella di cui all'art. 3 del TU sull'Edilizia.

ARTICOLO 11

Restauro e consolidamento statico e Risanamento conservativo

Ai fini delle presenti norme s'intende per:

c) "interventi di restauro ", Intervento diretto sulle componenti del patrimonio, volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali (DL 490/99 articolo 34, paragrafo 1, definizione di restauro). E' rivolto 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 essi compatibili. Comprende 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.

c.1) "risanamento conservativo", interventi destinati al recupero dell'edificio per garantire la conservazione e la funzionalità.

Riguardano le costruzioni il cui impianto tipologico sia individuabile ed architettonicamente qualificato, e consistono in interventi effettuati senza alterazioni volumetriche, allo scopo di ripristinare la struttura tipologica e l'aspetto originario nel caso in cui gli immobili da tutelare, isolati o inseriti in complessi stratificati, risultino fortemente deturpati da superfetazioni, aggiunte, aggregazioni interstiziali e simili. Il risanamento conservativo persegue l'adeguamento statico ed antisismico, e può contemplare la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché nuove destinazioni d'uso purché compatibili con la tutela degli immobili, dei contesti e del sito considerato nel suo insieme. Non contempla adeguamento dimensionale ai fini igienico e sanitario. E' ammesso l'intervento di eliminazione delle superfetazioni intese come aggiunte e come corpi autonomi tettoie depositi e magazzini e l'adeguamento dei prospetti attraverso l'eliminazione di pensiline, ringhiere, rivestimenti bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o lamiere ecc., incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto. Il progetto di restauro, o di risanamento conservativo, deve documentare lo stato di fatto con rilievo, analisi storico morfologica dell'immobile e documentazione fotografica. Il progetto di intervento deve perseguire la valorizzazione della configurazione volumetrica compositiva e decorativa del manufatto oggetto di adeguamento, nonché la valorizzazione della sua configurazione tipologica e articolazione distributiva (spazio interno). La valutazione verrà dedotta dal rispetto dei seguenti fattori:

a) articolazione volumetrica delle masse configuranti la morfologia edilizia, disegno di insieme e di dettaglio delle facciate, caratterizzanti il tipo edilizio con le opere di rifinitura.

b) cornicioni di copertura, andamento dei tetti, configurazione degli atri, corti, corpi scala, giardini, orti urbani, aia, con ruolo nella organizzazione degli accessi, e del rapporto interno - esterno;

c) opere murarie, esterne ed interne, testimonianti la cultura progettuale e costruttiva datata del manufatto oggetto di recupero, definizione unitaria degli spazi esterni, con attenzione agli elementi arborei, alle recinzioni, agli elementi di definizione degli spazi non costruiti, anche vegetali.

ARTICOLO 12

Ristrutturazione edilizia degli edifici e Ristrutturazione edilizia integrale

Ai fini delle presenti norme si intende per:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici": 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. Comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La loro realizzazione è rivolta alla trasformazione degli organismi edilizi, sino a giungere ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Comprende, le operazioni della manutenzione straordinaria, di sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) con eventuali variazioni della quota dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari. Persegue l'adeguamento statico, la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitario, anche attraverso adeguamento dimensionale delle unità immobiliari nei limiti delle norme specifiche di zona e nuove destinazioni d'uso purché compatibili. Rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia l'intervento diretto al recupero abitativo del sottotetto di cui all'articolo 5 della legge regionale 15 del 2000. Non è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia sugli immobili oggetto di catalogazione di cui alla legge regionale 26 del 2002.

d.1) "interventi di ristrutturazione edilizia integrale degli edifici"; Costruzione di manufatti previa demolizione dei preesistenti immobili privi di interesse architettonico e tipologico, e sono finalizzati alla riqualificazione del contesto attraverso la ricostruzione in sintonia con l'ambiente circostante, nel rispetto dei perimetri e delle altezze riscontrati nei preesistenti volumi demoliti.

Per gli interventi suindicati valgono i vincoli planimetrici e altimetrici dati dalla conformazione del lotto di pertinenza, dalla presenza di eventuali aree a verde, dal profilo altimetrico delle cortine edilizie o dei fabbricati confinanti, dalla presenza di eventuali aree a verde.

In ogni caso, l'altezza del nuovo fabbricato ai sensi dell'articolo 5 del regolamento per l'attuazione della legge regionale n. 19 del 28 novembre 2001 pubblicato sul BURC n. 1 del 7 gennaio 2003 non può superare l'altezza media dell'intorno urbano costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto di facciata di riferimento.

ARTICOLO 13

Interventi di nuova costruzione

Ai fini delle presenti norme si intende per intervento di nuova costruzione:

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:

- e. 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, o le sopraelevazioni, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e. 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e. 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e. 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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;
- e. 6) 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;
- e. 7) 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 inedificato.

ARTICOLO 14

Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione si riferiscono ad immobili privi di interesse architettonico o tipologico che insistono in aree da restituire alla condizione di area libera dall'edificazione.

La demolizione di fabbricati esistenti o loro parti ai sensi dell'articolo 4 del regolamento per l'attuazione della legge regionale n. 19 del 28 novembre 2001 pubblicato sul BURC n. 1 del 7 gennaio 2003 comporta obbligatoriamente la rimozione ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime secondo le modalità degli articoli successivi.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è sempre ammesso anche in assenza di PUA o Piano di recupero a condizione che l'immobile non sia vincolato od oggetto di tutela o censito.

ARTICOLO 15

Ristrutturazione urbanistica.

Ai fini delle presenti norme si intende per intervento di ristrutturazione urbanistica:

f) gli "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.

Per ristrutturazione urbanistica si intendono quegli interventi pubblici o privati finalizzati al miglioramento del tessuto edilizio esistente, da attuarsi mediante obbligatorio piano esecutivo di iniziativa pubblica, privata o mista.

Requisito essenziale è quello della pluralità degli interventi da realizzare come quelli previsti agli ultimi 4 commi del precedente articolo 4.

Essi consistono in interventi di sostituzione, modificazione, ricostruzione dell'esistente tessuto urbanistico e edilizio senza comportare incremento dei volumi edilizi esistenti oltre il 30%.

L'ampliamento della volumetria esistente è consentito anche per l'adeguamento igienico-sanitario e di sicurezza nonché per il superamento delle barriere architettoniche, secondo gli standard previsti dalla normativa di settore, per gli edifici a destinazione pubblica, agro-turistica e turistico-ricettiva.

La ristrutturazione urbanistica non si applica agli edifici di valore storico, artistico, ambientale e paesistico.

ARTICOLO 16

Opere interne ad unità edilizie residenziali o produttive

Si definiscono opere interne alle costruzioni, quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A del D.M. 1444 del 68, rispettino le originali caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Le originali caratteristiche costruttive fanno riferimento alle strutture orizzontali, quali volte, solai in legno, capriate per il sostegno di tetti, murature lapidee, impianto tipologico originario scandito dalle strutture portanti, definente la trama degli spazi interni, la cui unità va perseguita. Se in stato di obsolescenza, dette componenti possono essere sostituite con altre realizzate con materiali di analoghe caratteristiche.

Dette opere sono ammesse su tutto il patrimonio edilizio.

Nelle unità edilizie oggetto di restauro in quanto sottoposte alle limitazioni di cui alla L. 1089 del 1939 ed in quelle comprese zona elementare A del tipo ZTO A le opere interne vanno contemplate nel progetto di intervento di restauro.

Nelle costruzioni ad uso produttivo si definiscono opere interne anche le trasformazioni interne alle unità edilizie tese ad assicurare la funzionalità degli impianti produttivi ed il loro adeguamento tecnologico, che non alterano le caratteristiche complessive dell'immobile, le caratteristiche strutturali e l'estetica.

ARTICOLO 17

Opere di adeguamento igienico sanitario, con o senza adeguamento dimensionale.

1-ADEGUAMENTO FUNZIONALE:

Adeguamento delle condizioni di aerazione e luminosità agendo sugli accessi, finestre o balconi.

Le opere di adeguamento funzionale incidenti sulla forma esteriore delle unità edilizie vanno autorizzate sulla base di progetto edilizio attestante la compatibilità degli interventi con i caratteri dell'organismo edilizio, tipologici, morfologici e linguistici.

Le opere di adeguamento funzionale sono ammesse su tutto il patrimonio edilizio esistente ricadenti nelle ZTO ad eccezione delle unità edilizie sottoposte alle limitazioni di cui alla Legge 1089/1939, secondo le limitazioni disciplinate nelle singole zone elementari.

L'intervento di manutenzione straordinaria non consente l'adeguamento funzionale se comportante modifica dei prospetti per l'apertura di balconi o finestre o accessi.

L'intervento di manutenzione straordinaria consente l'adeguamento funzionale se comportante l'apertura di finestre su tetti esistenti.

2-ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO:

Gli interventi edilizi ad opere interne, che dotano le unità immobiliari e edilizie di impianti igienico sanitari integrativi di quelli esistenti senza aumento di superficie utile o volume, danno luogo all'adeguamento igienico sanitario.

Le opere di adeguamento igienico sanitario senza aumento di superficie utile sono ammesse su tutto il patrimonio edilizio, ad eccezione delle unità edilizie sottoposte alle limitazioni di cui alla Legge n. 1089/1939 oggetto di interventi di restauro conservativo, nel cui ambito vanno progettati eventualmente interventi di adeguamento e delle unità edilizie comprese nelle ZTO secondo le limitazioni disciplinate nelle singole zone elementari.

L'intervento di manutenzione straordinaria consente l'adeguamento igienico sanitario.

3-ADEGUAMENTO FUNZIONALE ED IGIENICO CON ADEGUAMENTO DIMENSIONALE:

L'adeguamento igienico sanitario può perseguirsi attraverso adeguamento della superficie utile, incrementata fino ad un massimo del 20% secondo le limitazioni disciplinate nelle singole zone elementari del tipo ZTO del Decreto.

Negli interventi caratterizzati da adeguamento dimensionale l'aumento delle superfici utili deve essere realizzato in modo da integrarsi con la volumetria esistente. I progetti di riferimento devono documentare lo stato di fatto anche con fotografie. Le opere di adeguamento igienico sanitario con aumento di superficie utile perseguito con l'applicazione dei rapporti tra superficie esistente e suo incremento, sono ammesse sulle componenti del patrimonio edilizio non vincolato e non oggetto di interventi di restauro o risanamento.

L'adeguamento dimensionale qualifica l'intervento come parziale ristrutturazione edilizia degli edifici.

4-SOPRAELEVAZIONE

Realizzazione di nuove opere che superino l'originaria altezza degli edifici. Non è configurabile come sopraelevazione modificazioni interne contenute negli originari limiti del fabbricato.

Sugli immobili esistenti, gli interventi di sopraelevazione sono così disciplinati:

- Per gli immobili ricadenti in zone del tipo ZTO A1-A2-A3-A4, non è ammesso, ovvero è ammesso solo a seguito di PdR o di progettazione unitaria ove prevista.

- Per gli immobili ricadenti nelle zone BR1 e BR2 del tipo ZTO B **d'attuarsi con disciplina d'intervento diretto** è ammesso come adeguamento (**una tantum**) all'altezza degli edifici esistenti (non maggiore di un solo piano residenziale) della cortina edilizia in cui l'immobile ricade senza applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria ed a condizione che l'immobile oggetto di sopraelevazione sia:
 1. urbano e legittimamente costruito con requisiti statici idonei.
 2. attestato su strada pubblica o privata e compreso in una cortina edilizia priva di carattere storico e di pregio.
 3. compreso in una cortina edilizia la cui altezza degli edifici esistenti non sia stata alterata o manomessa con analoghi interventi di sopraelevazioni ed i cui edifici abbiano altezza maggiore di quello oggetto d'intervento.
 4. stato costruito precedentemente al 1950 e non ricadenti nelle leggi di tutela.
- Per gli immobili ricadenti nelle zone BR3 non è ammessa nessuna sopraelevazione degli immobili esistenti.
- Per gli immobili ricadenti nelle zone BC, C, D o E del tipo ZTO B, C, D, E d'attuarsi con disciplina d'intervento diretto la sopraelevazione è ammessa nel rispetto delle distanze dai confini dalle strade e dalle costruzioni esistenti e dell'indice fondiario della zona.

5-AMPLIAMENTO O ADDIZIONE

Realizzazione di nuove opere che ampliano l'originaria area coperta degli edifici. Non è configurabile come ampliamento la modificazione interna all'originaria area coperta.

Sugli immobili esistenti, gli interventi di ampliamento o addizione sono così disciplinati:

- Per gli immobili ricadenti nelle zone del tipo ZTO A1-A2-A3-A4 non è ammesso, ovvero è ammesso solo a seguito di PdR .
- Per gli immobili ricadenti nelle zone BR1 e BR2 del tipo ZTO B **d'attuarsi con disciplina d'intervento diretto**, è ammesso come adeguamento (**una tantum**) dell'edificio esistente senza applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, nel rispetto delle distanze dai confini dalle strade e dalle costruzioni esistenti ed a condizione che l'ampliamento sia inferiore al 20% della volumetria esistente, avvenga nella parte posteriore alla strada, per un solo piano fuori terra e che l'immobile oggetto di ampliamento o addizione sia:
 5. urbano e legittimamente costruito con requisiti statici idonei prima del 1950 e non ricadenti nelle leggi di tutela.
 6. .
 7. attestato su strada pubblica o privata e compreso in una cortina edilizia priva di carattere storico e di pregio.
- Per gli immobili ricadenti nelle zone BR3 non è ammesso nessun ampliamento degli immobili esistenti.
- Per gli immobili ricadenti nelle zone BC, C, D o E del tipo ZTO B, C, D, E d'attuarsi con disciplina d'intervento diretto l'ampliamento o addizione è **ammesso** nel rispetto delle distanze dai confini dalle strade e dalle costruzioni esistenti e dell'indice fondiario della zona.

ARTICOLO 18

Opere per dotare le unità immobiliari di parcheggi privati.

1- Costituiscono pertinenze di unità immobiliari esistenti (legge 122 del 1989) ed opere di urbanizzazione. Il riferimento della legge è il patrimonio edilizio esistente, costituito da fabbricati e da superfici libere che ne integrano i caratteri:

a) Possono realizzarsi nel sottosuolo, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

b) Possono attuarsi anche nelle aree libere, e nel loro sottosuolo, definendo atto unilaterale d'obbligo concernente la pertinenza.

2- La dotazione delle unità immobiliari può avvenire con superfici, scoperte o coperte, pertinenze delle stesse destinate ed allestite a parcheggio.

3- Ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 19 del 2001 le norme in materia di parcheggi privati è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

a- La realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliare e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti, è soggetta a semplice denuncia di inizio attività.

b- La realizzazione di parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, è soggetta ad autorizzazione gratuita, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

c- Nelle zone sottoposte a vincoli dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

d- I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali. I relativi atti di cessione sono nulli.

4- per i casi di cui ai commi precedenti, ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento per l'attuazione della legge regionale 19 del 2001 pubblicato sul BURC 1 del 7 gennaio 2003, la realizzazione di parcheggi sotterranei, è subordinata altresì al deposito di una relazione geologica e di un progetto per la sistemazione per la superficie dell'area interessata dall'intervento.

Per gli interventi da eseguirsi al di sotto di superfici non impermeabilizzate, il progetto di sistemazione, predisposto da un dottore agronomo, deve prevedere una copertura di almeno un metro di spessore medio di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico (nel caso presenti) ovvero pavimentazioni ed idonee pavimentazioni, simili per specie e quantità a quelle preesistenti.

5- L'intervento configurante parcheggio interrato pertinenziale agli edifici esistenti, nei limiti del presente articolo e del precedente comma è ammesso anche in assenza di PUA qualora la zona è assoggettata ad intervento preventivo.

6- L'intervento a parcheggio pertinenziale non interrato si configura come nuova costruzione e rientra nella disciplina degli interventi di cui alla lettera e.6) dell'articolo 3 del TU qualora il volume sia superiore al 20% del volume dell'edificio esistente.

7- Parcheggi pubblici nelle zone edificate o parzialmente edificate possono eseguirsi con ricorso all'esproprio, o alla cessione compensativa di superfici di suolo dal privato al pubblico, o all'asservimento d'uso, come specificata negli atti di convenzione integranti la permesso di costruire ad edificare.

8- per gli interventi di nuova edificazione valgono le disposizioni sul parcheggio privato (mq 1 per mc. 10 di edificazione).

ARTICOLO 19

Opere di urbanizzazione primaria o secondaria e aree a Standards.

L'insediamento di attività finalizzate allo svolgimento di usi urbani del suolo necessita di opere volte a rendere idoneo il sito ai caratteri dell'uso, con riferimento a bisogni sociali e di integrazione tra lo spazio privato e lo spazio pubblico urbano. Tali opere sono definite di urbanizzazione distinte in opere di urbanizzazione primaria, ed opere di urbanizzazione secondaria, come previsto dalla legge 29 settembre 1964, n. 847.

Opere di urbanizzazione primaria : a) strade residenziali, b) parcheggio, c) fognature, d) rete idrica, e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, f) pubblica illuminazione, g) spazi di verde attrezzato.

Opere di urbanizzazione secondaria: a) asili nido e scuole materne, b) scuole dell'obbligo, c) mercati di quartiere, d) delegazioni comunali, e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi, f) impianti sportivi di quartiere, g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, h) aree verdi di quartiere.

Lo standard: La legge 17 agosto 1942, n. 1150 sancisce che nella formazione degli strumenti urbanistici debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

L'obbligo conseguente specifica la consistenza di talune urbanizzazioni.

Il D.M. 1444/68, ha sancito detta consistenza obbligatoria di dette superfici (mq. 18 ad abitante negli usi residenziali). Il decreto legislativo n. 22 del 1997 in materia di rifiuti ha confermato le indicazioni del decreto legge n. 361/1987 convertito nella legge n. 441/1987, comprendendo tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature sanitarie previste nella citata legge n. 847/1964; 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. Dette aree possono essere individuate tra gli standard minimi previsti nel D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, all'interno dei 2 mq. previsti per attrezzature di interesse comune.

Gli spazi volti alla socializzazione del suolo, perimetrati nella cartografia del PUC, o da specificare nello strumento attuativo del PUC, costituiscono le aree di riferimento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Questi spazi sono conformi alle disposizioni di cui all'articolo 3 del D.M. 1444 del 1968 e della L.R. 14 del 1982 e dalle disposizioni di cui alle presenti norme.

Standard locali e bisogni generati da intervento:

Nelle aree di trasformazione edilizia od urbanistica ad attuazione indiretta, le opere di urbanizzazione e gli spazi di cui agli standard urbanistici (mq. 18 per abitante) conseguenti al bisogno generato dall'intervento sono definiti nel PUA di iniziativa privata o pubblica. L'attuazione urbanistica può avvenire o attraverso espropriazione dell'intera unità di suolo perimetrata, destinata al complesso insediativo o attraverso cessione consensuale e non onerosa dal privato al comune delle conseguenti aree prefissate.

Nel caso in cui il PUC per talune sub-aree d'attuarsi per intervento indiretto attraverso la redazione del PUA non abbia preventivamente determinato tale perimetrazione la stessa è definita dal PUA che attua le previsioni del PUC.

In contiguità alle ZTO del tipo A, BC o BR, il PUC perimetra aree destinate a standard urbanistici volte a soddisfare il fabbisogno pregresso espresso dall'insieme delle zone edificate correlate. L'attuazione avviene:

1- se interna alla perimetrazione dell'intervento indiretto con le modalità previste dal PUA di cui agli articoli 26 e 27 della legge regionale 16 del 2004.

2- se esterna alla perimetrazione del PUA attraverso espropriazione o cessione bonaria del tipo onerosa dell'intera unità di suolo FZ perimetrata o attraverso cessione delle aree da espropriare ai sensi dell'articolo 45 del DPR 327/01 consensuale e/o conseguente trasferimento della volumetria in

luogo del prezzo del bene su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinati all'edificazione degli strumenti urbanistici concordando tra lo stesso Comune ed i soggetti interessati. Per la tutela dall'inquinamento acustico delle opere d'urbanizzazione configuranti attrezzature valgono le prescrizioni di cui all'articolo 8 della L. 26 Ottobre 1995, n. 447, attinenti l'impatto acustico.

ARTICOLO 20

Opere infrastrutturali diffuse e viarie

Sono ammessi gli interventi:

- a) opere di adduzione o distribuzione di acqua, di convogliamento fognario, adduzione o distribuzione energetica e telefonica;
- b) opere di protezione idrogeologica.

Gli aspetti tecnici della viabilità devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente ed i materiali di risulta di scavi non possono essere riversati negli impluvi naturali e dovranno essere riutilizzati per rinterri, e per la parte residua allontanati dall'area. I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante.

Le opere infrastrutturali per la viabilità minore di interesse locale si articolano in :

- a) interventi confermativi della viabilità esistente, volti al mantenimento e potenziamento con relativi allargamenti.
- b) nuovi interventi di viabilità sub minore interessante l'articolazione dell'agglomerato urbano delle frazioni e viabilità minore di interesse locale esterna all'agglomerato urbano.

La disciplina del PUC per le infrastrutture esistenti alla data di adozione ha carattere confermativo. Sono attuabili gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, consolidamento e allargamento di tratte di interesse locale, di integrazione con spazi da destinare a parcheggio pubblico, o verde pubblico.

Non sono considerate varianti gli allargamenti alla viabilità esistente purchè all'interno della fascia di rispetto.

Il PUC assume che tutta la rete della viabilità urbana venga allestita con marciapiedi e quinte arboree. Le fasce di rispetto, sono riferimento per l'allestimento. In talune frazioni e specifiche viabilità minori d'interesse locale tale allestimento è disegnato con valore prescrittivo.

Le aree ad uso di infrastrutture per la mobilità minore sono classificate dal PUC in rapporto alle caratteristiche della tratta.

I limiti delle fasce, vanno dedotti dalla classificazione di cui alla Decreto legislativo 30 Aprile 1992, n. 285, Nuovo codice della strada e nel D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche.

Il progetto di piano propone il seguente sistema di infrastrutture viarie e della mobilità (**definite viabilità di progetto**, riconoscendo ad esso ruolo strutturale):

1. **Sistema viario e della mobilità del tipo locale**, partecipe del potenziamento dei collegamenti tra Pasquarelli e Mignolli con ampliamento della carreggiata e potenziamento del collegamento dell'area PIP con lo svincolo dell'asse attrezzato "Valle Caudina – Pianodardine".
2. **Collegamenti del tipo escursionistico a mignoli**, Pasquarelli e Casalpreti.

ARTICOLO 21

Categorie di intervento relative a spazi non edificati

Riguardano gli spazi non edificati che costituiscono il tessuto connettivo dei nuclei insediativi e le aree ad essi pertinenti, strade, piazze, slarghi, marciapiedi, portici, spazi sosta, parcheggi, piste ecc. L'intero sistema del non edificato e le modalità di intervento da attuare vengono riferiti a 2 raggruppamenti: spazi adibiti a verde, pubblico o privato, interstiziale, spazi privati: corti, ecc., spazi pubblici aperti.

Gli interventi sono classificati nelle seguenti categorie:

- spazi a verde: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nuovo impianto.
- spazi privati: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nuovo impianto
- spazi pubblici: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nuovo impianto.

Su tutti gli spazi non edificati è ammessa la manutenzione.

Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi anche in assenza di PUA. Gli interventi di ristrutturazione e nuovo impianto sono ammessi solo a seguito di PUA qualora le aree siano incluse in ambito di aree d'attuarsi per intervento indiretto.

Manutenzione, restauro e risanamento conservativo

1- Gli interventi di manutenzione degli spazi non costruiti, sono opere di rinnovamento, sostituzione e risanamento volte a mantenere in efficienza le aree libere esistenti.

2- Gli interventi di restauro degli spazi non costruiti, sono interventi volti a conservare tali spazi e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere ne consentano un uso con essi compatibile. Il restauro riguarda spazi non edificati vincolati o di pertinenza di edifici vincolati e/o caratterizzati da presenza di rilevanti valori storici, architettonici ed ambientali, o aree interessate da particolari necessità di tutela.

3- Il risanamento conservativo si applica sulle aree di particolare pregio e che partecipano al tessuto insediativo.

Comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo di parti, l'inserimento degli elementi accessori e l'eliminazione degli elementi ad essi estranei. Gli interventi hanno come obiettivo la conservazione dei caratteri naturali nonché morfologici e formali e di rapporto con il contesto: vegetazione, natura del territorio e controllo della sua permeabilità, struttura del territorio non costruito, impianto dei giardini storici, disegno degli elementi di vegetazione, materiali di finitura, relazioni con gli spazi costruiti: disegno di fronti, spazi semiaperti (porticati, logge), collegamenti.

E' vietato: l'abbattimento di alberature esistenti su aree di proprietà privata o pubblica e l'impermeabilizzazione delle aree di pertinenza delle alberature.

Spazi privati. Sono prescritti e consentiti i seguenti interventi:

- conservazione dell'impianto originario della "corte."
- conservazione dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti.
- sostituzione dei materiali costituenti le pavimentazioni di scale, corte ed annessi spazi.
- sostituzione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili.
- realizzazione di coperture, purché smontabili, solo per utilizzazione a serra.

Ristrutturazione e nuovo impianto

1- Comprende il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi. Si applica su aree prive di particolari caratteri morfologici ed ambientali e prive di impianto riconoscibile.

2- Per le aree di nuovo impianto è consentito modificare l'assetto, morfologico e strutturale realizzato in continuità con i relativi interventi sugli spazi costruiti, potendosi avvalere di un unico atto.

TITOLO TERZO : DISCIPLINA D'USO ATTRAVERSO ZONIZZAZIONE URBANISTICA
--

ARTICOLO 22

Unità di suolo e classificazioni

Il Piano fa riferimento alle unità di suolo dedotte dalla suddivisione dei due ambiti territoriali in cui è stato suddiviso con riferimento alla Legge regionale n. 16/2004 ed al PTR. Lo schema di classificazione del suolo è il seguente:

1. Ambito URBANO (comprendente l'agglomerato urbano nelle sue differenziate componenti ed usi).

2. Ambito EXTRAURBANO (comprende le parti di territorio ad uso agricolo-forestale-pascolivo).

Ciascuno dei detti ambiti è riferimento di classificazione del suolo, dedotto da zone territoriali omogenee, e di correlata disciplina di uso e tutela, enunciata sulla base di zone normative elementari, e di disciplina di attuazione. I sistemi, invece, configurano dal punto di vista strutturale l'articolazione urbanistica del territorio e comprendono gli elementi esistenti e di nuova configurazione e si articolano in:

IL **SISTEMA INSEDIATIVO** (componenti edilizie che caratterizzano il tessuto urbanistico insediativo).

IL **SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI** (spazi pubblici dedotto dalle esistenti destinazioni di uso, nonché dalle integrazioni perseguite attraverso nuove destinazioni. Gli elementi dello spazio pubblico fanno riferimento al D.M. 1444/68, articoli 3, 4, 5.).

IL **SISTEMA DELLA MOBILITÀ**. spazi destinati alla viabilità, di impianto o di servizio; gli spazi destinati alla configurazione di percorsi ciclabili o pedonali; spazi destinati a infrastrutture di trasporto pubblico di massa in sede propria.

IL **SISTEMA AMBIENTALE DEI SUOLI AD USO NON URBANO** (suoli non urbani caratterizzati da usi agricoli-forestali-pascolivi, (ZTO del tipo E).

Le zone territoriali omogenee. L'articolazione fa riferimento all'art. 2 del D.M. 1444/68 rappresentate nella zonizzazione urbanistica del territorio nella scala 1:2.000, 1:5000).

Le **ZTO** sono ulteriormente suddivise in zone elementari sulla base di specificazioni locali. Il ruolo strutturante del PUC è attribuito : al sistema insediativo, al sistema degli spazi pubblici ricadenti nel perimetro degli usi urbani del suolo, destinati ad attività ed attrezzature collettive, di ruolo comunale o integranti gli usi residenziali o produttivi del suolo, al sistema della rete per la mobilità veicolare e pedonale, al sistema ambientale, caratterizzato dagli usi agricoli - forestali- pascolivi, e dalle zone G oggetto di tutela mirata.

Configurano il sistema dello spazio pubblico gli elementi esistenti e gli elementi progettati gli elementi con riferimento ai criteri nel D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, articoli 3, 4, 5.

Il PUC adotta la classificazione del suolo dell'articolo 2 del D.M. n. 1444/68 e della legge Regionale 20 Marzo 1982, n. 14 che ha sancito in mq. 18 per abitante la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali nei comuni.

Il PUC realizza una dotazione di attrezzature oltre il minimo previsto dalle leggi.

ARTICOLO 23

Tutela del patrimonio culturale

1- Il PUC recepisce le limitazioni all'uso del suolo, ed all'edificabilità dei suoli, definenti vincoli ricognitivi conseguenti a leggi finalizzate alla tutela; nonché le limitazioni all'edificabilità conseguenti a leggi nazionali volte alla salvaguardia di infrastrutture o manufatti presenti nel territorio comunale (vincoli conformativi). Per gli interventi su beni immobili sottoposti a vincolo di tutela del patrimonio culturale, è necessario acquisire, il parere preventivo della competente Soprintendenza. Negli interventi su beni immobili sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica ed ambientale il progetto è autorizzato dalla competente Soprintendenza.

2- Il PUC attraverso le zone elementari A1, A2, A3, A4, A5, E2, detta la disciplina dei beni culturali di cui al precedente articolo 4.

ARTICOLO 24

Classificazione del suolo e normativa

La classificazione quindi fa riferimento alle zone omogenee, diverse in:

- quelle del tipo A e del tipo B, attinenti il patrimonio urbanistico e edilizio esistente, oggetto di conservazione, recupero o modificazione;
- quelle del tipo C e del tipo D attinenti i nuovi complessi insediativi, oggetto di modificazione o trasformazione urbanistica;
- quelle del tipo E attinenti l'uso agricolo.

All'interno delle singole ZTO configuranti complessi insediativi ad uso di specifiche attività (ZTO del tipo B- C, D) sono comprese le aree destinate a spazi pubblici, volti a soddisfare il bisogno di socializzazione di suolo.

La classificazione si fonda su:

- due ambiti spaziali: usi funzionali del suolo urbano e usi del suolo agricoli, forestale, pascolativi.
- cinque zone territoriali omogenee (del tipo A, B, C, D, E) dedotte dal D.M. 1444/68.
- una ZTO (del tipo FZ-FT suddivisa in zone elementari) attinente i sistemi di spazi pubblici di correlazione degli ambiti e zone e una di tipo G per la tutela mirata.
- zone elementari in cui si articolano le ZTO.

ARTICOLO 25

ZTO, zone elementari e ruolo strutturante del progetto di PUC

Le ZTO dedotte dai criteri di cui al D.M.1444/68 sono le seguenti:

ZTO del tipo A: parti del territorio interessate da agglomerati urbani di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche ne sono parte integrante secondo il comma precedente)

ZTO del tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5 % della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5 mc/mq.

ZTO del tipo C: parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi (residenziali o turistici), che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B.

ZTO del tipo D: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali, commerciali, terziari e direzionali.

ZTO del tipo E: parti del territorio destinati ad uso agricoli escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento di proprietà richiede insediamenti da considerare come zona C.

ZTO del tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

ZTO del tipo G: parti del territorio volti alla tutela mirata.

Ruolo strutturante del PUC dell'ambito degli usi Urbani del Suolo

•
ZTO del tipo A: ispirata alla tutela e conservazione e alla salvaguardia del tessuto insediativo storico di interesse testimoniale esistente degli interventi preventivi delle modalità d'uso edilizio esistente e definite di conservazione di luoghi per intero o parzialmente edificati ed urbanizzati a prevalente uso residenziale privato o pubblico di aree e edifici ordinari e speciali di interesse storico, artistico e architettonico.

A 1- Zone elementare del tipo ZTO A costituite da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il tessuto insediativo storico ad uso prevalentemente residenziale del nucleo antico dell'agglomerato urbano stratificato.

A 2- Zone elementari del tipo ZTO A dedotte da zone A e B1 del tipo ZTO B del PdF costituite da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il tessuto edilizio ordinario ad uso prevalentemente residenziale, comprendente manufatti, di proprietà pubblica e privata, antichi o con più di 50 anni e di edilizia recente.

A 3- Zone elementare del tipo ZTO A interposte nel tessuto urbano ed extraurbano configuranti edifici speciali e spazi aperti di pertinenza d'interesse storico architettonico ed archeologico a prevalente uso residenziale di **proprietà privata**.

A 4- Zone elementare del tipo ZTO A interposte nel tessuto urbano ed extraurbano configuranti edifici speciali e spazi aperti di pertinenza di **proprietà pubblica** d'interesse storico architettonico ed archeologico definenti il sistema delle attrezzature pubbliche **esistenti**.

ZTO tipo B Aree a disciplina ispirata alla conferma delle modalità d'uso edilizio esistente e definite di modificazione o conservazione di luoghi per intero o parzialmente edificati ed urbanizzati a prevalente uso residenziale privato o pubblico e/o trasformazione urbanistica di complessi insediativi esistenti mediante interventi preventivi.

BR1- Zone elementari del tipo ZTO B di ristrutturazione dedotte da zone C1 del tipo ZTO C, del vigente PdF o zone agricole contigue alle predette ZTO. Tessuto edilizio ordinario recente prevalentemente residenziale saturo con puntuali sub- aree di ricomposizione della cortina d'attuarsi per intervento diretto.

BR2- Zone elementari del tipo ZTO B di ristrutturazione dedotte da zone C2, C3, del tipo ZTO C, del vigente PdF o zone agricole contigue alle predette ZTO d'attuarsi per intervento diretto. Tessuto edilizio ordinario recente prevalentemente residenziale saturo con puntuali sub- aree di ricomposizione della cortina.

BR3- Zone elementari del tipo ZTO B di ristrutturazione dedotte da zone C1, C2, C3, del tipo ZTO C, del vigente PdF ricadenti in aree a rischio idrogeologico R4, R3 e R2.

BC1- Zone elementari del tipo ZTO B di completamento dedotte da zone C1 del tipo ZTO C del vigente PdF o zone agricole contigue alle predette ZTO d'attuarsi per intervento diretto. Tessuto edilizio ordinario recente prevalentemente residenziale e suscettività edilizia di completamento con sub-aree a suscettività edificatoria residua ad attuazione diretta.

BC2- Zone elementari del tipo ZTO B di completamento dedotte da zone C2, C3 del tipo ZTO C del vigente PdF o zone agricole contigue alle predette ZTO d'attuarsi per intervento diretto. Tessuto edilizio ordinario recente prevalentemente residenziale con suscettività edilizia di completamento con sub-aree a suscettività edificatoria residua ad attuazione diretta.

ZTO del tipo C Aree a disciplina ispirata alla modificazione edilizia o trasformazione urbanistica per prevalenti usi residenziali privati, pubblici, misti o turistico e ricettivo.

C1.1 C1.2 C1.3- Zone elementari del tipo ZTO C dedotte da zone C1, C2, C3 del tipo ZTO C del vigente PdF o aree agricole contigue alle ZTO volte alla produzione di edilizia privata a prevalente uso residenziale da allestire e/o completare d'attuarsi per intervento diretto.

C2- Zone elementari del tipo ZTO C, volte alla produzione nuovi complessi insediativi di edilizia privata a prevalente uso residenziale da allestire su aree non urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto.

C3- Zone elementari del tipo ZTO C, volte alla produzione di nuovi complessi insediativi di modificazione e/o trasformazione urbanistica edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso turistico e/o ricettivo da allestire su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto.

C4- Zone elementari del tipo ZTO C, volte alla produzione di edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso turistico e/o ricettivo da allestire e/o completare d'attuarsi per intervento diretto su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate.

C5- Zone elementari del tipo ZTO C che passano da regime agricolo a quello urbano in funzione della posizione riscontrata, dei manufatti ricogniti e del sistema della viabilità di progetto del PUC e che costituiscono insieme costruito saturo o con possibilità di completamento di comparto residenziale privato su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate.

CP1- Zone elementari del tipo ZTO C volte alla produzione di edilizia pubblica, (legge 167 del 1962) agevolata e/o convenzionata d'iniziativa pubblica o privata a prevalente uso residenziale con riferimento a PEEP vigenti, da completare o saturi su aree urbanizzate e d'attuarsi per intervento diretto.

CP2- Zone elementari del tipo ZTO C volte alla produzione di nuovi complessi insediativi di edilizia pubblica, (legge 167 del 1962) agevolata e/o convenzionata d'iniziativa pubblica o privata a prevalente uso residenziale da allestire su aree non urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto.

ZTO del tipo D Aree a disciplina ispirata alla modificazione edilizia o trasformazione urbanistica per prevalenti usi produttivi privati, pubblici o misti per insediamenti di nuovo impianto o confermativi del vigente Pdf.

D1- Zone elementari del tipo ZTO D conformante destinazione confermativa di PIP approvati, su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate da allestire e/o completare d'attuarsi per intervento diretto.

D2- Zone elementari del tipo ZTO D volte alla produzione di nuovi complessi insediativi di trasformazione edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso produttivo: industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso (DPR 447/98 e Regolamento d'attuazione e Legge Regionale 1 del 2000) da allestire su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto ed aree ASI individuate.

D3- Zone elementari del tipo ZTO D volti alla produzione di nuovi complessi insediativi di edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso commerciale da allestire su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate e d'attuarsi per intervento diretto.

D4- Zone elementari del tipo ZTO D conformante insieme di insediamenti esistenti di edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso artigianale o commerciale del tipo ZTO D, su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate da allestire e/o completare e d'attuarsi per intervento diretto.

Ruolo strutturante del PUC del sistema extraurbano ad uso agricolo, forestale, pascolivo

ZTO del tipo E Aree a prevalente uso agricolo, forestale e pascolivo partecipe dell'ambito extraurbano a disciplina ispirata alla valorizzazione produttiva, tutela e salvaguardia.

E 1- Zone elementari del tipo ZTO E a seminativo irriguo con colture pregiate, pascolative, seminativo ed a frutteto ed orti di cui alla carta dell'uso del suolo agricolo.

E 2- Zone elementari del tipo ZTO E conformante sistema di salvaguardia di 1° livello.

E 3- Zone elementari del tipo ZTO E in edificabili, ricadenti in aree R3 R4 dell'Autorità di Bacino.

ZTO del tipo G, aree volte alla produzione di aree della tutela mirata partecipe del sistema ambientale e naturalistico.

G2- zone elementari partecipi della ZTO G volta alla produzione d'aree dell'ambito della tutela mirata, e costituite da parti del territorio interne o contigue ai centri abitati, esterne o correlati ad essi e oggetto per la posizione riscontrata di modalità d'inibizione dell'attività edilizia residenziale finalizzata alla salvaguardia del tessuto urbano consolidato.

Ruolo strutturante del PUC del sistema degli spazi pubblici destinati ad attività ed attrezzature collettive, di ruolo comunale o integranti gli usi residenziali o produttivi del suolo.

1

SERVIZI ESISTENTI

FZe- spazi pubblici esistenti, riservati alle attività collettive, istruzione, a parcheggi, verde pubblico, sport e attrezzature culturali o di culto, di ruolo locale (articolo 3, D.L. 1444/68) integranti gli usi residenziali o produttivi.

A 4- Zone elementare del tipo ZTO A costituita interposte nel tessuto urbano ed extraurbano configuranti edifici speciali e spazi aperti di pertinenza di **proprietà pubblica** d'interesse storico architettonico ed archeologico definenti il sistema delle attrezzature pubbliche **esistenti** producenti servizi di uso collettivo.

FTe- spazi pubblici esistenti, per attività ed attrezzature di interesse generale (articolo 4 comma 5, DM. 1444/68);

2

SPAZI DA ACQUISIRE CON MODIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DELL'USO DEL SUOLO

FZp- Aree volte alla produzione di spazi pubblici di nuova costituzione, riservati alle attività collettive, istruzione, a parcheggi, verde pubblico, sport e attrezzature culturali o di culto, di ruolo locale (articolo 3, D.L. 1444/68) da acquisire attraverso modificazione o trasformazioni dell'uso, configuranti ZTO tipo FZ ad uso monovalente o meno o dedotti da ambiti di PUA, PDR, PIP, PLC.

FTp- aree volte alla produzione di spazi pubblici, per attività ed attrezzature di interesse generale (articolo 4 comma 5, D.L. 1444/68).

3

SISTEMA DI AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE NON NORMATE DAL DECRETO 1444 DEL 1968.

FSp- A - Aree volte alla produzione di Parchi agricoli.

FSp- F - Aree volte alla produzione di Parchi tematici.

Ruolo strutturante del PUC del sistema spazi per la mobilità' veicolare, pedonale, ciclabile equestre ed escursionistico.

SISTEMA DEGLI SPAZI PER LA MOBILITA' VEICOLARE E PEDONALE

- Viabilità locale minore, esistente e di progetto.
- Viabilità minore esterna agli agglomerati urbani delle varie frazioni.
- Percorsi pedonali, Piste ciclabili, Piste equestri, Percorsi escursionistici.

La viabilità minore esistente è oggetto di allargamento anche se non prevista dalla norma disegnata..

La viabilità minore di progetto conforma il sistema della viabilità minore partecipe del sistema della viabilità di progetto.

La disciplina del PUC per le infrastrutture esistenti alla data di adozione ha carattere confermativo (articolo 20).

ARTICOLO 26 Ruolo strategico del PUC

Il PUC attribuisce ruolo strategico ai progetti strutturali che dovranno realizzarsi con coordinamento fra gli Enti interessati attraverso gli strumenti di pianificazione e/o programmazione, generale e settoriale degli enti stessi.

Per progetti strutturali s'intendono quei progetti (come il sistema della viabilità) e/o trasformazioni degli assetti fisici e delle destinazioni d'uso esistenti come nel caso della ricostituzione delle aree ripariali di fiumi e torrenti necessari alla tutela e conservazione delle risorse ambientali, naturalistiche ed architettoniche esistenti e nelle varie frazioni.

1- SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI PROGETTO: MINORE, LOCALE, CICLABILE ED ESCURSIONISTICA.

A- SISTEMA DELLA VIABILITÀ MINORE DI PROGETTO:

B- SISTEMA DELLA VIABILITÀ LOCALE ED ESCURSIONISTICA DI PROGETTO:

- Collegamento nuovo tra la strada prov Ciardelli e la viabilità comunale Mignoli-Migliati.
- Collegamenti escursionistici Mignoli, Pasquarelli, Casalpreti.

C- SISTEMA DELLA VIABILITÀ CICLABILE (PISTE CICLABILI) DI PROGETTO:

1-Sistema ciclabile lungo la strada provinciale che collega Arpaise alla località Ciardelli.

2- SISTEMA DEI PARCHI URBANI, TERRITORIALI E PROGETTAZIONE AMBIENTALE.

- Sistema Parco GREEN PARK

3- SISTEMA CONFORMANTE STRUTTURA PRODUTTIVA.

- Valorizzazione area produttiva commerciale di Mignoli.

I PROGETTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PROGETTAZIONE AMBIENTALE

I Progetti strutturali del Sistema ambientale e della Progettazione ambientale dovranno far riferimento alle seguenti tre tipologie d'intervento.

- 1- interventi di restauro ambientale (ripristino di risorse di elevato pregio naturalistico);**
- 2- interventi di miglioramento e/o mantenimento dello stato di fatto (manutenzione ordinaria e straordinaria di risorse di medio pregio ambientale e naturalistico);**
- 3- interventi di ripristino di condizioni ambientali minime.**

Il progetto di PUC propone le aree G, E2, FS conformanti il sistema della tutela mirata come aree idonee di allestimento dei progetti strutturali del Sistema ambientale e della Progettazione ambientale.

Inoltre, il progetto di PUC nelle aree destinate a FTp del tipo ZTO F di cui all'articolo 4 del Decreto 1444 del 1968, dispone l'attuazione delle previsioni a Parco urbano e territoriale prioritarie e relative agli interventi d'integrazione del sistema ambientale e naturalistico con le aree verdi della Città di Benevento.

ARTICOLO 27

Ambito dei progetti strategici: perimetrazione e PUA

Il PUC, attribuisce ai progetti conformanti il ruolo strategico, livello alto dell'impostazione e del dato della rappresentazione locale in chiave di prospettiva.

Il PUC, per l'impostazione data, attribuisce al ruolo strategico, valore di piano d'interventi articolato per comparti e valore di " **master plan**".

Il perfezionamento dell'iter di adozione del progetto di piano, corrisponde ad approvazione del piano degli interventi e del master plan.

L'approvazione del piano degli interventi, comporta la costituzione di una unità di regia per l'attuazione degli interventi del master plan.

L'unità di regia, avrà il compito del coordinamento delle procedure complesse (tra i Comuni contermini, la Provincia, il Comune Capoluogo, i Responsabili dei PIT) per l'attuazione degli interventi del master plan.

L'unità di regia locale, sarà nominata con apposita deliberazione di consiglio comunale, successiva al perfezionamento dell'iter di adozione del progetto di PUC.

Il PUC, riconosce agli ambiti conformanti i progetti strategici valore di perimetrazione di progettazione complessa e integrata, necessitante di PUA avente carattere urbanistico di dettaglio da correlare a previsione finanziaria ed a previsione di quadro normativo premiante.

Le previsioni programmatiche relative alla disciplina delle zone elementare A, B, C, D, E, FZ, FT e G comprese negli ambiti conformanti progetti strategici hanno valore operativo immediato.

Il piano degli interventi del PUC, conformante piano master plan e dal punto di vista urbanistico conformante ambito di PUA è individuato nelle singole tavole in scala 1:2000 relative alla zonizzazione urbanistica.

Il predetto piano degli interventi è di seguito riportato:

AMBITI PROGETTI STRATEGICI

1- AMBITO GREEN PARK

1. REALIZZAZIONE DI GREE PARK A VALENZA INTERCOMUNALE A CARATTERE NATURALISTICO CORRELATO AL SISTEMA URBANO DELLA CITTA' CAPOLUOGO.

Per la realizzazione del predetto progetto strategico il Comune è impegnato alla sottoscrizione dei seguenti protocolli d'intesa:

- per il progetto strategico n. 1 : protocollo d'intesa tra Provincia di Benevento, Comune di Arpaise, Comune di Ceppaloni.

IMPEGNI DERIVANTI DAI PROTOCOLLI D'INTESA

1- Il rispettivo PUA, con la sottoscrizione del protocollo d'intesa, può esser redatto anche per singole parti, fermo restando il coordinamento dell'unità di regia.

2- Il Comune di ARPAISE, con la sottoscrizione del protocollo d'intesa, s'impegna ad attuare le previsioni del PUA anche per lotti funzionali.

ARTICOLO 28

Ruolo strutturante progetti della mobilità

I progetti della mobilità assumono nel PUC ruolo strutturante.

Sono necessari a rivitalizzare i collegamenti esistenti tra le varie frazioni.

Il quadro dei collegamenti, peraltro, è ampliato con la previsione di nuovi collegamenti, alcuni a carattere interno altri a carattere locale definita viabilità esterna alle frazioni.

Senza la realizzazione dei predetti collegamenti non si consegue nessun obiettivo stabilito dal piano.

ARTICOLO 29

Ruolo strutturante del Sistema insediativo locale

Il Sistema insediativo locale del **Comune** è configurato ispirando la disciplina delle zone omogenee del Decreto all'uso armonioso dello sviluppo in modo da garantire la conservazione delle risorse ambientali e del suolo, la valorizzazione dei beni culturali, delle risorse e delle specificità locali. Il sistema insediativo locale del **Comune** è compreso nel sistema delle Colline Beneventane. La Provincia promuove per questo sistema progetti strutturali.

Il Comune, nell'ambito del progetto di PUC, definisce ulteriori progetti strategici da attuarsi anche con il coordinamento della Provincia tesi a :

- **assicurare il consolidamento del "sistema policentrico" costituito dai dieci comuni (Apollosa, Arpaise, Calvi, Ceppaloni, S. Leucio del Sannio, S. Giorgio del Sannio, S. Martino Sannita, S. Nazzaro, S. Nicola Manfredi, S. Angelo a Cupolo) e dalle relative frazioni favorendo la conservazione dell'identità storico-morfologica dell'assetto insediativo e paesistico e la riqualificazione dell'intero sistema insediativo.**
- **favorire rapporti di specializzazione e complementarietà di tipo reticolare.**
- **favorire lo sviluppo delle funzioni terziarie e di servizio specializzate comprese quelle legate all'Università.**
- **attuare la rete ecologica provinciale.**

Il sistema insediativo di **ARPAISE** assume ruolo strutturante in quanto il dimensionamento è stato effettuato tenendo presente i seguenti obiettivi:

- **consolidamento del rapporto di complementarietà** tra capoluogo e comuni contermini, con particolare riferimento al Sistema Urbano-Rurale, costituito dai comuni delle colline beneventane e dal Comune Capoluogo.
 - **considerare un unico sistema urbano cittadino**, nel quale pur conservando la propria autonomia culturale ed insediativa, anche in rapporto ai legami storici tra Benevento ed i casali del territorio del Principato Pontificio, le singole specificità sono valorizzate attraverso la conservazione, la salvaguardia e il ripristino dei rapporti fisico e spaziali e visivi tra i tessuti storici e i contesti paesistici e ambientali limitrofi anche attraverso rapporti funzionali (percorsi pedonali, ciclabili ed equestri).
- La disciplina delle singole zone del tipo ZTO conformante ruolo strutturante permette di:
- riqualificare il sistema dei percorsi e parchi che concorrono alla rete degli spazi aperti.
 - recuperare gli elementi di relazione morfologica e paesistica con i relativi spazi aperti, affacci, orti e giardini.
 - contenere l'espansione edilizia lungo le viabilità principali.
 - mitigare la presenza degli insediamenti recenti attraverso la previsione di fasce verdi ai margini del costruito.
 - non ostacolare la leggibilità delle tracce storiche e degli elementi architettonici e monumentali assoggettando le parti storiche a PUA, PI, PDR e Piani della legge 26 del 2002.

Il ruolo strutturante concorre a connotare le singole specificità delle frazioni:

1- DIRETTRICE RESIDENZIALE:

ARPAISE-CASALPRETI-TERRANOVA

Specificità: residenziale esistente da rafforzare.

OBIETTIVO: rafforzamento del settore residenziale e servizi di rango elevato.

I servizi speciali sono di due tipi: allestimento di attività sportive, allestimento di attività ricreative e naturalistiche nel quadro del sistema dei parchi. (Green Park)

Il raggiungimento degli obiettivi è realizzato attraverso:

- attuazione previsioni del PUC, promozione per la realizzazione delle funzioni FZ.
- recupero del tessuto edilizio originario attraverso la legge 26 del 2002 (piani del colore e piani integrati) e norme premianti.
- attuazione dei parchi e piste ciclabili.

2-DIRETTRICE TURISTICO-RESIDENZIALE

PASQUARELLI-MIGNOLLI

Specificità: paesaggistica e culturale, direttrice ambientale con insediamenti storici.

OBIETTIVO: Elevare il livello di efficienza territoriale con servizi turistici ed ambientali connessi al sistema urbano della Città capoluogo partecipi dell'obiettivo della complementarietà.

Interventi per conseguire efficienza territoriale previsti dal progetto di piano:

- allestimento di parco agricolo con vocazione turistica.
- allestimento di aree di belvedere.
- allestimento del sistema dei percorsi.
- recupero borgo Pasquarelli.

Il raggiungimento degli obiettivi è realizzato attraverso:

- recupero del nucleo originario Pasquarelli.
- monitoraggio delle previsioni di salvaguardia delle zone E2.
- realizzazione di un Parco agricolo.

3-DIRETTRICE COMMERCIALE-TURISTICO

MIGNOLLI

Specificità: commerciale, residenziale - turistico con frammentazione lineare lungo la direttrice viaria.

OBIETTIVO: Elevare il livello di efficienza territoriale del settore commerciale – artigianale e residenziale.

Interventi per conseguire efficienza territoriale previsti dal progetto di piano:

- allestimento di attività specialistiche commerciali e artigianali correlati ad aree verde attrezzato, e sport.
- viabilità di decongestionamento.
- fruizione, percorrenza e messa in sicurezza della direttrice stradale.

Il raggiungimento degli obiettivi è realizzato attraverso:

- razionalizzazione del comparto produttivo esistente (P.I.P.) e conseguente nuova offerta localizzativa, realizzazione della viabilità mediana e relativi svincoli.

ARTICOLO 30

Ruolo strutturante del Sistema delle unità di paesaggio

Dall'articolazione delle tavole dell'assetto agrario e vegetazionale in riferimento alla morfologia del territorio ed alla valenza paesaggistica" del paesaggio, redatte dalla Provincia di Benevento, sono identificate le prevalenti tipologie di paesaggio riconoscibili sul territorio comunale di ARPAISE.

Le tipologie fanno riferimento ad una visione sistemica del territorio sintetizzando sia la componente paesaggistica individuata attraverso i caratteri fisico-naturalistici ed insediativi e delle relazioni tra essi esistenti.

Le tipologie di paesaggio di cui alle cartografie della Provincia costituiscono, quindi, riferimento per la individuazione delle "Unità di paesaggio", intese come ambiti caratterizzati da specifici e distintivi sistemi di relazioni visive, ecologiche, funzionali, storiche e culturali, che conferiscono una precisa fisionomia ed una riconoscibile identità.

Rispetto alle tipologie di paesaggio, il PUC individua attraverso i progetti strategici e attraverso la disciplina delle zone E1, E2, , G2, FT e FZ le modalità in cui si realizza la salvaguardia e la tutela.

La lettura integrata dei fattori, sia territoriali che storici caratterizzanti il paesaggio del Comune, ha permesso inoltre l'identificazione di luoghi e di risorse che si configurano come fattori fondativi dell'identità storica del territorio e delle comunità insediate.

ARTICOLO 31

Ruolo strutturante del Sistema dei beni storici

Il Comune di ARPAISE, riconosce, ai beni territoriali di interesse storico e culturale, un ruolo insostituibile come fattori di caratterizzazione territoriale e fondamenti dell'identità collettiva.

Pertanto, le prescrizioni del PUC, garantiscono la sostanziale integrità nello stato e nel luogo in cui si trovano. Il Comune è impegnato a tutelare e valorizzare i beni di interesse storico.

I beni di interesse storico-culturale sono indicati nelle Tavole del Piano.

Le prescrizioni sono riferite agli aspetti gestionali degli interventi di valorizzazione.

Gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione della rete dei beni storici della Provincia e tesi in particolare a:

- stabilire condizioni per nuove opportunità imprenditoriali nel settore della cultura e delle attività culturali;
- accrescere la qualità della vita dei cittadini, la fiducia e il benessere sociale;
- valorizzare, tutelare e rendere maggiormente fruibili le risorse culturali.

GLI INTERVENTI STRUTTURALI PREVISTI SONO:

- interventi di restauro e dotazione di servizi.
 - recupero delle emergenze architettoniche ed archeologiche, nell'ambito del processo di riqualificazione integrata dei centri storici e nell'ambito di itinerari storico-culturali;
-

ARTICOLO 32

Incentivi per il sistema insediativo locale

- REGOLA N. 1 -

Tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere (b), (c), (d), ed (e) del TU sull'edilizia, relativi alla direttrice residenziale ricadenti in zone elementari A, BR, BC, del tipo ZTO A, B, C, del Decreto sono condizionati alla realizzazione delle seguenti misure di tutela, salvaguardia e valorizzazione:

1- E' prescritto l'obbligo dell'utilizzo di materiali di finitura a faccia vista dei fabbricati rispondenti alle modalità costruttive locali.

2- E' prescritto l'obbligo dell'utilizzo di materiali di copertura dedotte dalla tradizione locale, l'utilizzo del rame per scossaline, grondaie e pluviali, l'utilizzo di infissi esterni in legno (porte, portoni, finestre), l'utilizzo di ornate, mensole, alzate e pedate in pietra locale bianca, l'utilizzo di recinzioni esterne e ringhiere in ferro, l'utilizzo di siepi e alberature di delimitazione, l'utilizzo di rivestimenti in pietra di muri esterni di contenimento, l'utilizzo di rivestimenti in pietra, tufo o mattoni per canne fumarie o di area a vista.

3- E' prescritto la demolizione di manufatti provvisori: capanne, baracche, ecc.

L'obbligo degli interventi di cui alla regola n.1 comporta l'ammissione di un incremento volumetrico del 10% da calcolarsi sui rispettivi interventi e disciplinati dai distinti articoli delle presenti norme.

- REGOLA N. 2 -

Tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere (d), ed (e) del TU sull'edilizia, ricadenti in zone elementari BR, BC, C1, C2, C3, C4, C5, CP D1, D2, D3, D4, E1, E2, del tipo ZTO A, B, C, D, E del Decreto e disciplinati dalle presenti norme è ammesso un incremento della volumetria ammessa del **5%** se utilizzano tecniche costruttive ispirate al risparmio energetico, pannelli solari ecc. Per le aree ed immobili ricadenti nella direttrice residenziale, la regola incentivante n. 2 è cumulabile con la regola 1.

- REGOLA N. 3 -

Tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere (d), ed (e) del TU sull'edilizia, ricadenti in zone elementari D1, D2, D3, D4, del tipo ZTO D del Decreto e disciplinati dalle presenti norme è ammesso un incremento della volumetria del **10%** (da utilizzare nelle rispettive zone) a condizione di utilizzare interventi correlati al principio di prossimità rispondente alla seguente definizione:

“ L'utilizzazione stabile di manufatti edilizi in zona A o BR o di singole unità abitative dei predetti immobili per sede di rappresentanza o sub-operativa o direzionale o di esposizione di attività artigianali, produttive, industriali, commerciali, comunque localizzate in lotti di zone D1, D3, D4, connesse alle attività sottolineate anche con sistemi di rete locale favoriscono la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente e pertanto devono essere incentivate.”

- REGOLA N. 4 -

Al fine di favorire efficienza residenziale attraverso il superamento del degrado in cui versano taluni immobili compresi in contesti di paesaggio da valorizzare e connessi ad aspetti residenziali consolidati, gli immobili esistenti ricadenti nelle zone elementari E e G2 anche iniziati successivamente al volo e/o non cartografati, non ultimati o ultimati parzialmente, dovranno essere ultimati entro 12 mesi a far data dall' istanza al Comune.

Entro 30 giorni dalla trasmissione del Piano alla provincia i rispettivi proprietari d'immobili che si trovano nelle condizioni predette dovranno presentare apposita istanza relativa all'adesione al presente disposto.

L'adesione entro i termini comporta il beneficio di un incremento volumetrico una tantum del **25%** da poter utilizzare come completamento del manufatto esistente.
In caso di non adesione entro i termini indicati si perde il beneficio predetto.

- REGOLA N. 5-

Tutti manufatti provvisori esistenti adibiti ad essiccazione del tabacco e ricadenti nelle zone elementari E1, G2 del tipo ZTO E, G del Decreto, possono a far data dall'approvazione del Piano e nel termine di 24 mesi, riconvertire i rispettivi manufatti provvisori in capannoni non tenendo conto del rapporto planovolumetrico ed a condizione che:

- demoliscono il manufatto provvisorio e ricostruiscono in sito con volumetria pari al 30% di quella esistente ed altezza non superiore a m.5.
- non realizzano finiture in cemento.

- REGOLA N. 6-

Le aziende insediate e da insediare in zone elementari D1, D2, D3, D4, del tipo ZTO D che adottano procedure di certificazione ambientale (regolamento EMAS) usufruiscono di un incentivo del 5% sulla volumetria assentibile.

ARTICOLO 33

Ruolo strutturante del sistema di rete della mobilità dolce e lenta

Il progetto di Piano attribuisce ruolo strutturante al sistema della viabilità dolce e lenta, definita greenways.

Il sistema dei greenways è un sistema di rete viaria dedicato alla circolazione non motorizzata e si distingue in percorsi equestri, pedonali, ciclabili.

Il sistema dei greenways definito nel progetto di piano è distinto in greenways del tipo ecologico e non del tipo ecologico.

Il sistema di greenways del tipo ecologico è partecipe della rete ecologica ed è costituito da fasce di vegetazione più o meno ampie dove si sviluppa il percorso.

Il sistema di greenways non ecologico, si sviluppa, invece nelle parti urbane.

Il Piano per ogni frazione e nelle tavole in scala 1:2000 e in scala 1:5000 definisce il sistema principale dei percorsi dei greenways, fermo restando i dettagli in sede di progettazione esecutiva.

Definisce altresì:

- 3- Gli attraversamento in legno.
- 4- Il sistema delle alzaie.
- 5- Il sistema delle piste ciclabili.
- 6- Il sistema dei percorsi pedonali urbani
- 7- Il sistema dei percorsi pedonali non urbani.

Definisce altresì i punti di connessione pedonali e le relative correlazioni con i centri di vita di progetto ed i centri di connessione relativi alla circolazione motorizzata.

Il sistema predetto ricade in zone elementari G2, E1, E2, E3, FZ, FT.

Indipendentemente dall'attuazione del sistema dei parchi e delle disposizioni in materia riportate nelle presenti norme, l'adozione del piano equivale ad approvazione di progetto preliminare del sistema di greenways da inserire nel programma triennale delle opere pubbliche del Comune.

La dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità ed urgenza è perfezionata con l'approvazione del progetto definitivo dei distinti sistemi di percorrenze.

In alternativa all'esproprio e nelle more di attuazione organica delle aree parco può essere stipulata con i proprietari convenzione disciplinante le modalità di attuazione della previsione e fruizione del pubblico.

PROCEDURE DI ATTUAZIONE DELLE SISTEMA DELLA VIABILITÀ DOLCE E LENTA

Le previsioni relative sistema della viabilità dolce e lenta possono anche essere attuate da soggetti privati e pubblici. Tra i soggetti privati hanno titolo a realizzare anche i proprietari riuniti in consorzio.

I proprietari possono presentare al Comune progetto di fruizione, valorizzazione e gestione delle aree.

Tra i soggetti la convenzione stabilirà le modalità d'uso, della valorizzazione e fruizione compreso gli eventuali contributi per l'ingresso e l'utilizzazione delle piste, alzaie, percorsi, aree attrezzate anche conformanti modesti invasi per la pesca sportiva. In alternativa, il progetto di valorizzazione (compreso la realizzazione del sistema della viabilità dolce e lenta ed i punti di connessione pedonali) può essere attuato dal Comune o da altri enti pubblici, affidando a cooperative di giovani o società (compreso quelle eventualmente costituite dagli stessi proprietari) la gestione dell'area di rinaturalizzazione a parco fluviale o naturale.

Con apposito regolamento d'attuazione saranno stabilite le modalità d'attuazione.

ARTICOLO 34

Perimetrazione d'interventi preventivi: PDR ed interventi ammessi in perimetrazioni di vincolo ambientale

PERIMETRAZIONE INTERVENTI PREVENTIVI

Nelle tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000 il PUC perimetra le aree A1 e A2 sottoposte a zone di recupero di cui all'articolo 27 della legge 457 del 1978 con le modalità conseguenti.

PERIMETRAZIONI DI VINCOLO AMBIENTALE

Gli interventi edilizi relativi alle zone elementari A, B, C, D, E, FZ, FT, FS, G, del tipo ZTO A, B, C, D, E, F, G del Decreto 1444 del 1968 conformanti lettere d, e o f dell'articolo 3 del TU e ricadenti in ambiti di perimetrazioni di vincolo ambientale relativo alla dichiarazione di notevole interesse pubblico sono subordinati a parere positivo dell'organo competente per il rilascio di nulla osta.

Sono esclusi, dalla precedente prescrizione, gli interventi di cui alle lettere a, b, c del medesimo articolo 3 del citato TU sull'edilizia.

TITOLO QUARTO : DISCIPLINA DELLE ZTO A, B, C

ARTICOLO 35 Norme generali per le ZTO A

L'obiettivo è il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'offerta di patrimonio si presenta insoddisfacente con diffusa inidoneità conseguente ad obsolescenza tecnologica, correlata a precarietà igienico sanitaria, e insediativa. Il patrimonio rientra in massima parte nelle ZTO A, alle quali si riconducono gli usi urbani del suolo. La disciplina delle dette ZTO A configura il principale strumento volto a perseguire l'obiettivo del recupero. E' prioritario conformare il patrimonio edilizio esistente alle modalità della legge regionale 26 del 2002.

Nella ZTO del tipo gli interventi si attuano successivamente al PUA o Piano di Recupero di cui all'articolo 27 della legge 457 del 1978 di iniziativa pubblica). Fino all'approvazione del PUA o loro adeguamenti sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati dalla differenti zone elementari

Qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, costruito e non costruito.

In tutte le ZTO del tipo A (A1 e A2) è prescritto quanto segue:

1- Per gli immobili vincolati è il parere della Soprintendenza competente.

Per tutti gli immobili (vincolati e non vincolati) ricadenti in zone A o BR (**edilizia storica**) l'utilizzo delle tinte previste nelle schede di progetto del Piano del Colore. In assenza del Piano del Colore e fino alla approvazione di detto piano è prescritto l'utilizzo del colore esistente.

2- Per la tinteggiatura di porte, finestre, sistemi oscuranti, inferriate e ringhiere è prescritto l'uso di smalti opachi o satinati e, limitatamente alle parti in legno, l'utilizzo dei colori esistenti, ovvero, l'uso di prodotti trasparenti opachi o satinati ad imitazione delle essenze nobili: noce, larice, castagno e rovere.

3- E' prescritto per zoccolature e cornici in pietra naturale, l'uso di materiali di tradizione, lavorati a bocciarla od a puntillo, posati in opera in lastre o blocchi.

4- E' prescritto nel caso di rimozione degli infissi:

- Al piano terra infissi in legno. E' consentito l'uso di materiali diversi dal legno solo per cancelli. E' vietato l'utilizzo di avvolgibili. E' prescritto l'utilizzo di scuri o persiane in legno.

- Ai piani superiori infissi in legno. E' vietato l'utilizzo di avvolgibili. E' prescritto l'utilizzo di scuri o persiane in legno.

- Fermo restando le tonalità di cui al precedente punto 1, è consentito l'utilizzo delle seguenti finiture:

a) - per l'intonaco:

- intonaco tradizionale di fondo grezzo o rustico a base di calce idraulica non colorato.

- intonaco minerale di finitura colorato in pasta a base di grasselli di calce e terre colorate con effetto fratazzato o liscio posto in opera su intonaco grezzo tirato fine o rasatura.

- intonaco premiscelato di fondo a base di calce idraulica ed inerti.

- idrofobizzante antiefflorescenze saline traspirante monocomponente, a base di organosilossano oligomerico e solventi alifatici su intonaco di fondo grezzo o rustico.

- rivestimento a spessore ai silicati a grana fine costituito da silicato di potassio, aggregati quali silice, quarzo, pigmenti selezionati, speciali additivi.

b) per la tinteggiatura:

- pittura minerale a base di calce eseguita con metodi tradizionali.

- pittura minerale a base di grassello di calce (a pennello o spatola) a lunga stagionatura, polveri di marmo, terre colorate e additivi minerali.

- pittura minerale a base di silicati di potassio e silice, costituita da silicato di potassio stabilizzato ed idrofobizzato, aggregati a granulometria differenziata quali silice, quarzo, pigmenti selezionati, speciali additivi e da un fungicida-battericida ad ampio spettro.

- pittura a base di silossani oligomerici, da un composto antimuffa ed antialga ad ampio spettro, inerti micronizzati a granulometria selezionata, pigmenti stabili ai raggi U.V.

c) - per la pulizia di parti lapidei:

- detergente alcalino per materiali calcarei a base di idrossido di sodio.

- consolidante a pennello per pietre a base di acido silicico.

- idrofobizzante antiefflorescenze saline traspirante monocomponente, a base di organosilossano oligomerico e solventi alifatici.

- Insegne: E' prescritto per esercizi commerciali, di vicinato, botteghe artigiane od altro, bar ecc. il divieto di insegne affioranti dalla parete della cortina edilizia. Le insegne dovranno essere incluse nel vano dei rispettivi ingressi o vano-porta o vano-finestra e non potranno sporgere dai predetti vani oltre cm 5.

- Grondaie e pluviali: E' prescritto l'obbligo di grondaie e pluviali in rame.

- E' consentito solo l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti, manti di copertura in tegole marsigliesi o piane.

ARTICOLO 36

PUA o Piano di recupero di Zone del tipo A, BR

Il PdR od il PUA di cui alla L.R. 16/04 deve disciplinare:

- 1-**la configurazione rappresentativa e realizzativa di facciate, cornicioni, tetti, opere murarie ecc., la possibilità di nuova volumetria residenziale, di realizzare nelle aree liberi manufatti o gazebo per garages, nonché la previsioni di spazi pubblici e: il disegno di insieme e di dettaglio delle facciate, caratterizzanti il tipo edilizio; opere di rifinitura previste; la configurazione di atri, corti, corpi scala, con ruolo nella organizzazione degli accessi, e del rapporto interno - esterno; le opere murarie, esterne ed interne, testimonianti la cultura progettuale e costruttiva; la definizione unitaria degli spazi esterni, corti, cortili, aie, giardini, orti urbano.
- 2-**Gli interventi ammessi oltre quelli di cui alle lettere a, b, c, c1,d1 delle presenti norme sull'edilizia.
- 3-**Le modalità di valorizzazione dei beni censiti e catalogati, recupero di invasi spaziali, infrastrutture.
- 4-** Gli interventi di cui all'articolo 20 (punti 1,3, 4, 5).
- 5-** Il cambiamento di destinazione d'uso degli immobili con incremento delle superfici e volumetria per funzioni diverse dalla residenza.
- 6-** L'edificazione relativa alle disposizione della legge 219 del 1981 e la cessione delle aree per standards (con esclusione dei successivi casi 1,2,3).
- 7-** La suscettività edificatoria delle zone elementari assoggettate ad interventi preventivi.

ARTICOLO 37

Zone tipo A1-A2-A3, consolidate a prevalente carattere di conservazione

La zona A è suddivisa in 3 tipi di zone elementari. Le zone elementari A1, A2 sono sempre sottoposte ad intervento preventivo (PdR o PUA di cui alla legge 16 del 2004 e legge 26 del 2002), mentre le zone elementari A3 sono sottoposte ad intervento preventivo se ricadenti nell'ambito di perimetrazione di piano di recupero o PUA; negli altri casi le zone elementari A3 sono assoggettate ad intervento diretto purchè comprendente l'intero immobile. Le zone elementari del tipo A1-A2-A3 rappresentano aree sature. Le aree libere non sono edificabili. I piani di recupero vigenti devono essere adeguati alle perimetrazioni e prescrizioni della presente disciplina entro un anno dall'adozione del PUC.

A 1- Zone elementare del tipo ZTO A costituite da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il tessuto insediativo storico ad uso prevalentemente residenziale del nucleo antico dell'agglomerato urbano stratificato.

A 2- Zone elementari del tipo ZTO A dedotte da zone A e B1 del tipo ZTO B del PdF costituite da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il tessuto edilizio ordinario ad uso prevalentemente residenziale, comprendente manufatti, di proprietà pubblica e privata, antichi o con più di 50 anni e di edilizia recente.

A 3- Zone elementare del tipo ZTO A interposte nel tessuto urbano ed extraurbano configuranti edifici speciali e spazi aperti di pertinenza d'interesse storico architettonico ed archeologico a prevalente uso residenziale di **proprietà privata**.

ZONE ELEMENTARI **A1-A2-A3** CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA PUA O EQUIVALENTI

Nelle more di approvazione di PdR e per le zone A3 eventualmente non assoggettate a PdR o PUA:

- Funzioni, attività e destinazioni ammesse si applica l'**articolo 7**.
- La modifica delle destinazioni d'uso e parcheggi privati è ammessa secondo quanto previsto al precedente **articolo 9 e 18**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui di cui alle lettere a,b, c, c1 dell'articolo 3 del TU sull'edilizia riportati nei precedenti **articoli 10, 11, 16 e 17** (punti 1 e 2); per gli immobili vincolati è richiesto il parere della soprintendenza. Per gli immobili del tipo A3 è ammessa anche la lettera d1. Sugli spazi inedificati sono ammessi gli interventi disciplinati all'**articolo 21**.
- Non sono ammessi **interventi di sopraelevazione, ampliamenti** o addizioni disciplinati al precedente articolo 17 punti 4 e 5.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona del tipo ZTO A

Zone elementari del tipo ZTO A-A1-A2

Jt = (Piano di Recupero). Jf = (Piano di Recupero); Ac = Disciplinato dal PdR (non superiore a 0,5 mq/mq).

Distacco dai confini = m. 5 od a confine o in aderenza.

Distacco dalle strade = m. 5; Distacco tra parete finestrate per ricostruzioni a seguito di demolizioni = valgono le distanze esistenti. Altezza netta del piano = massimo m. 3 (o quella esistente) per funzioni residenziali o terziarie e m.3,5 per attività commerciali salvo deroghe. Piani fuori terra = Pari al numero dei piani esistenti e all'altezza esistente. Ampliamento e sopraelevazione = Disciplinato dal Piano di Recupero.

ARTICOLO 38

Zone BR consolidate di conservazione o ristrutturazione.

Le zone BR del tipo ZTO B, denominate in conformità al disposto del D.M. 02/04/68 n. 1444, sono perimetrate negli elaborati grafici del PUC nella scala 1/5000, 1/2000.

La ZTO B di ristrutturazione è articolata in zone elementari BR è dedotta dalla ricognizione dei volumi edificati, dalla consistenza delle aree inedificate esistenti di pertinenza delle aree coperte esistenti marginali interstiziali e che non possono dar luogo a nuova volumetria in quanto ne rappresentano le rispettive aree fondiari e sono suddivise in 3 tipi di zone elementari BR1, BR2 e BR3.

Le zone elementari del tipo BR rappresentano aree sature.

Le aree libere non sono edificabili tranne i casi di ricomposizione della cortina edilizia esistente, successivamente disciplinati.

Prescrizioni particolari in materia di fasce di alberatura nelle zone BR (BR1- BR2 -BR3):

E' prescritto l'obbligo di realizzare di concerto con l'Amministrazione fasce di alberature a protezione dell'insediamento nonché percorsi pedonali definiti Greenways non ecologici del tipo urbano.

ARTICOLO 39

Zone Elementari del tipo BR1 - BR2 - BR3

Le zone elementari del tipo ZTO BR rappresentano zone interamente edificate e sature, di recente insediamento.

ZONE ELEMENTARI **BR1** e **BR2** CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO DIRETTO

- Funzioni, attività e destinazioni ammesse si applica quanto previsto all'**articolo 7**.
- Modifica delle destinazioni d'uso e parcheggi privati si applica quanto previsto al precedente **articolo 9 e 18**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui di cui alle lettere a,b, c, c1 dell'articolo 3 del TU sull'edilizia riportati nei precedenti **articoli 10 e 11**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui alla lettera d dell'articolo 3 del TU sull'edilizia riportato nel precedente **articolo 12**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU sull'edilizia riportato nel precedente **articolo 15** se le perimetrazioni dei relativi interventi sono proposte nelle rispettive tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000.
- Sugli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 16** e quelli di cui al precedente **articolo 17** (punti 1,2,3,4,5)
- Sugli spazi inediti sono ammessi gli interventi disciplinati al precedente **articolo 36**.
- Sono ammessi gli interventi di ricomposizione della cortina di cui al presente articolo nel rispetto delle prescrizioni contemplate e quelli eventualmente autorizzati in forza della legge 219 del 1981.

INTERVENTI DI RICOMPOSIZIONE DELLA CORTINA EDILIZIA IN ZONA BR

Sono consentiti interventi edilizi di cui alla lettera e dell'articolo del TU sull'edilizia di ricomposizione della cortina, delle norme sulle distanze, altezze e rapporto di copertura, utilizzando **Jf** della rispettiva zona elementare BR (BR1 e BR2) a condizione che l'area od il lotto libero sia **attestato su strada pubblica servita da servizi a rete e rappresentativo di lotto di cortina edilizia esistente** ed a condizione che:

- l'insediamento sia costituito da cortine edilizie a blocchi, l'area interclusa (lotto intercluso) sia inedita e non sia stata utilizzata a fini planovolumetrici o altri interventi.
 - l'area interclusa (lotto intercluso) inedita, abbia una consistenza non inferiore a 600 mq. (aree libere inferiori sono ineditabili) e non maggiore di 1.500 mq.
- Per tutti gli altri casi non è ammessa l'edificazione.

Parametri ed indici ZTO BR1 e BR2

Parametri ed indici di utilizzazione delle zone elementari BR1 e BR2 del tipo ZTO B

Zone elementari BR1 del tipo ZTO B

Jt = 1,44 mc/mq.

Jf = 2,4 mc/mq.

Ac = 0,40 mq/mq.

Distacco dai confini = m. 5 od a confine o in aderenza.

Distacco dalle strade = m. 5 all'interno dei centri abitati e m. 10 al di fuori.

Distacco tra parete finestrate = m. 10.

Jc = 110 mc/v riferito ai nuovi vani residenziali eventualmente ammessi.

la = 1 v/a (indice di affollamento).

Altezza netta del piano = massimo m. 3 per funzioni residenziali o terziarie e m.3,5 per attività commerciali salvo deroghe.

Piani fuori terra = Pari al numero dei piani esistenti e nel caso di nuova costruzione o sopraelevazione pari all'altezza degli edifici esistenti adiacenti.

Ampliamento e/o sopraelevazione = E' ammesso come disciplinato al precedente articolo 17.

Zona elementari BR2 del tipo ZTO B

Jt = 0,96 mc/mq

Jf = 1,6 mc/mq

Ac = 0,3 mq/mq.

Distacco dai confini = m. 5 od a confine o in aderenza.

Distacco dalle strade = m. 5 all'interno dei centri abitati e m. 10 al di fuori.

Distacco tra parete finestrate = m. 10.

Jc = 110 mc/v riferito ai nuovi vani residenziali eventualmente ammessi.

la = 1 v/a (indice di affollamento).

Altezza netta del piano = massimo m.3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 3,5 per attività commerciali salvo deroghe.

Piani fuori terra = Pari al numero dei piani esistenti e nel caso di nuova costruzione o sopraelevazione pari all'altezza degli edifici esistenti adiacenti. Ampliamento e/o sopraelevazione = E' ammesso come disciplinato al precedente articolo 17.

E' prescritto nelle zone elementari BR1 e BR2 negli interventi di ricomposizione della cortina la realizzazione di fasce di verde privato e fasce di alberature di alto fusto privato lungo strade esistenti e/o di progetto o nel lotto secondo le modalità del comma "prescrizioni particolari" del successivo articolo 44 (dove relativamente alla percentuale la zone elementare BR1 equivale alla BC1 e la BR2 equivale alla BC2.

ZONE ELEMENTARI BR3.

Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alla lettera a, b, c del TU e ristrutturazione parziale.

ARTICOLO 40 Zone Elementari del tipo BC

Le zone elementari BC del tipo ZTO B sono zone del tessuto urbano consolidato dove esiste capacità edificatoria residua.

ZONE ELEMENTARI **BC1** e **BC2** CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO DIRETTO.

- Funzioni, attività e destinazioni ammesse si applica quanto disciplinato al precedente **articolo 7**.
- Modifica delle destinazioni d'uso e parcheggi privati vale quanto previsto al precedente **articolo 9 e 18**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui alle lettere a,b, c, c1, d – d1 dell'articolo 3 del TU sull'edilizia riportati nei precedenti **articoli 10, 11, 12**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU sull'edilizia riportato nel precedente **articolo 15** se le perimetrazioni dei relativi interventi sono proposte nelle rispettive tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000.
- Sugli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 19** e quelli di cui al precedente **articolo 17** (punti 1,2,3, 4, 5).
- Sugli spazi ineditati sono ammessi gli interventi di cui al precedente **articolo 21**.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona del tipo ZTO BC

Zona del tipo ZTO BC1

Jt = 1,44 mc/mq.

Jf = 2,4 mc/mq.

Ac = 0,4 mq/mq.

Distacco dai confini = m. 5 od a confine o in aderenza.

Distacco dalle strade = m. 5 all'interno dei centri abitati e m. 10 al di fuori.

Distacco tra parete finestrate = m. 10 (valgono le distanze esistenti nel caso di interventi del tipo d, d1).

Jc = 110 mc/v riferito ai nuovi vani residenziali.

la = 1 v/a (indice di affollamento).

Altezza netta del piano = massimo m.3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 3,5 per attività commerciali salvo deroghe.

Piani fuori terra = N. 3 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 10,5.

Ampliamento e sopraelevazione = Secondo il precedente articolo 17 paragrafo 4.

E' ammesso il piano interrato.

E' ammesso il piano seminterrato nel rispetto dell'altezza massima fissata in m. 10,5.

Zona del tipo ZTO BC2

Jt = 0,96 mc/mq.

Jf = 1,6 mc/mq.

Ac = 0,3 mq/mq.

Distacco dai confini = m. 5 od a confine o in aderenza.

Distacco dalle strade = m. 5 all'interno dei centri abitati e m. 10 al di fuori.

Distacco tra parete finestrate = m. 10.

Jc = 110 mc/v riferito ai nuovi vani residenziali.

la = 1 v/a (indice di affollamento).

Altezza netta del piano = massimo m.3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 3,5 per attività commerciali salvo deroghe.

Piani fuori terra = N. 3 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 10,5.

Ampliamento e sopraelevazione = Secondo il precedente articolo 17 paragrafo 4.

E' ammesso il piano interrato.

E' ammesso il piano seminterrato nel rispetto dell'altezza massima fissata in m. 10,5.

Per gli immobili e aree ricadenti nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino relative al piano per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

PRESCRIZIONE PARTICOLARI PER LA MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE NELLE ZONE ELEMENTARI BC DEL TIPO ZTO B

1.E' prescritto nelle zone elementari BC1 e BC2 la realizzazione a cura dei privati di fasce di verde privato (siepi ed arbusti) e fasce di alberature di alto fusto privato lungo strade esistenti e/o di progetto (anche se non evidenziate nelle tavole di progetto).

Tale consistenza è pari a 20% del lotto per la zona elementare BC2 e 7% del lotto per la zona elementare BC1.

2.Tali fasce non sono considerabili nel calcolo volumetrico. L'applicazione dell'indice fondiario ammesso per le rispettive zone elementari BC1 e BC2, è effettuata sul lotto dedotto della fascia di alberature e verde privato prescritto.

3.Nel caso i lotti non sono attestati su strade esistenti e/o di progetto, per analogia è prescritto la realizzazione a cura dei privati di fasce di verde privato (siepi ed arbusti) e fasce di alberature di alto fusto privato.

4.Tale consistenza, pari a quella del comma precedente non considerabile nel calcolo volumetrico. L'applicazione dell'indice fondiario, ammesso per le rispettive zone elementari BC1 e BC2, è effettuata sul lotto dedotto della fascia di alberature e verde privato prescritto.

ARTICOLO 41

ZONE DEL TIPO C, a prevalente uso residenziale

Le ZTO del tipo C del D.M. 02.04.1968 n.1444 - come perimetrare negli elaborati grafici del progetto PUC, individuano le parti del territorio ad uso urbano, destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate.

Sono distinte per intervento indiretto PLC o per intervento diretto.

Per le zone elementari d'attuarsi con modalità indiretta le componenti residenziali e funzionali di spazi pubblici FZ o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi integranti gli usi residenziali o funzionali ammessi nei complessi insediativi destinati a soddisfare il fabbisogno pregresso e del complesso insediativo da insediare dovranno integrarsi e poste in correlazione attuativa, attraverso la disciplina del PLC.

ARTICOLO 42

ZONE DEL TIPO C1 a prevalente uso residenziale

Le zone elementari **C1.1 C1.2 e C1.3** del tipo ZTO C dedotte da zone C1, C2, C3 del tipo ZTO C del vigente PdF o aree agricole contigue alle ZTO volte alla produzione di edilizia privata a prevalente uso residenziale da allestire e/o completare d'attuarsi per intervento diretto .

ZONE ELEMENTARI **C1.1 - C1.2 - C1.3** CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO DIRETTO.

- Funzioni, attività e destinazioni ammesse si applica quanto disciplinato al precedente **articolo 7**.
- Modifica delle destinazioni d'uso e parcheggi privati vale quanto previsto al precedente **articolo 9 e 18**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui alle lettere a,b, c, c1, d, d1 dell'articolo 3 del TU sull'edilizia riportati nei precedenti **articoli 10, 11 e 12**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU sull'edilizia riportato nel precedente **articolo 15** se le perimetrazioni dei relativi interventi sono proposte nelle rispettive tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000.
- Sono ammessi nuovi interventi edilizi nel rispetto dei parametri dell'area.
- Sugli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 16**.
- Sugli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di cui al precedente **articolo 17** (punti 1,2,3, 4,5 articolo 17).
- Sugli spazi inedificati sono ammessi gli interventi di cui al precedente **articolo 21**.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona C1 del tipo ZTO C

Zona elementare C1.1 del tipo ZTO C

Jt = 1,44 mc/mq

Jf = 2,40 mc/mq

Ac = 0,4 mq/mq.

Zona elementare C1.2 del tipo ZTO C

Jt = 0,96 mc/mq

Jf = 1,60 mc/mq

Ac = 0,3 mq/mq.

Zona elementare C1.3 del tipo ZTO C

Jt = 0,72 mc/mq

Jf = 1,20 mc/mq

Ac = 0,3 mq/mq.

Distacco dai confini = m. 5 od a confine o in aderenza.

Distacco dalle strade = m. 5 all'interno dei centri abitati e m. 10 al di fuori.

Distacco tra parete finestrate = m. 10.

Jc = 110 mc/v riferito ai nuovi vani residenziali.

la = 1 v/a (indice di affollamento).

Altezza netta del piano = massimo m.3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 3,5 per attività commerciali salvo deroghe.

Piani fuori terra = N. 2 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 8,5

Ampliamento e Sopraelevazioni = Disciplinati al precedente articolo 17 delle presenti norme.

E' ammesso il piano interrato.

E' ammesso il piano seminterrato nel rispetto dell'altezza massima fissata in m. 8,5.

PRESCRIZIONE PARTICOLARI PER LA ZONA ELEMENTARE C1 DEL TIPO ZTO C RELATIVAMENTE ALLA MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE E PER LE NUOVE COSTRUZIONI AMMESSE A SEGUITO DEL PUC

1-E' prescritto nelle zone elementari C1 la realizzazione a cura dei privati di fasce di verde privato (siepi ed arbusti) e fasce di alberature di alto fusto privato lungo strade esistenti e/o di progetto.

2- La consistenza è pari al 30% del lotto, non considerabile nel calcolo volumetrico. L'applicazione dell'indice fondiario, è effettuata sul lotto dedotto della fascia di alberature e verde privato prescritto.

3-Nel caso i lotti non sono attestati su strade esistenti e/o di progetto per analogia è prescritto la realizzazione a cura dei privati di fasce di verde privato (siepi ed arbusti) e fasce di alberature di alto fusto privato lungo i confini del lotto o nel lotto stesso.

4- La consistenza è pari al 30% del lotto non considerabile nel calcolo volumetrico. L'applicazione dell'indice fondiario, è effettuata sul lotto dedotto della fascia di alberature e verde privato prescritto.

Per gli immobili e aree ricadenti nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

*Il Comune, con apposita delibera, può, anche successivamente all'adozione del PUC, definire ai sensi dell'art.51 L.865/71 programmi espropriativi relativi alle particelle **26 AP** zona C1.1 ricadente in area Arpaise, **17 PA** in zona C1.2 ricadente in località Pasquarelli per la realizzazione di edilizia agevolata, sovvenzionata e locativa oltre a quelle già individuate come aree CP2.*

ARTICOLO 43

ZONE DEL TIPO C2 a prevalente uso residenziale

C2- Zone elementari del tipo ZTO C, volte alla produzione nuovi complessi insediativi di edilizia privata a prevalente uso residenziale da allestire su aree non urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto.

Lo strumento d'attuazione è il PLC d'iniziativa privata, il PUA d'iniziativa pubblica con esproprio generalizzato e la lottizzazione d'ufficio.

La disciplina dell'intervento indiretto (**PL o PUA**) è riferita alla legge 1150 del 1942 e alla legge regionale 14 del 1982 ed alla legge regionale 16 del 2004. Gli elaborati prescritti per il PLC, il PL ed il PUA urbanistici e geologici ed i contenuti delle convenzioni sono quelli prescritti dalle leggi vigenti. I Piani di lottizzazione devono prevedere per gli insediamenti residenziali conformanti complessi insediativi e complessi ad attuazione plurima e coordinata la dotazione minima per ogni abitante insediato o da insediare di 18 mq per spazi pubblici o riservate ad attività collettive.

Tale quantità complessiva va ripartita nel seguente modo:

- mq 6,5 di aree per attrezzature d'interesse comune;
- mq 9,0 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco;
- mq 2,5 di aree per parcheggi, in aggiunta a quelli della legge 122 del 1989..

Tale quantità dovrà integrarsi con il complesso insediativo evitando di allestire fasce marginali.

ZONE ELEMENTARI C2 CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO INDIRETTO.

- Modifica delle destinazioni d'uso e parcheggi privati vale quanto previsto al precedente **articolo 9 e 18**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU sull'edilizia riportato nel precedente **articolo 15** se le perimetrazioni dei relativi interventi sono proposte nelle rispettive tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000.
- Sono ammessi nuovi interventi edilizi nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici dell'area.
- Sugli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 16** e quelli di cui al precedente **articolo 17** (punti 1,2,3, 4,5).

Parametri ed indici di utilizzazione della zona elementare C2 del tipo ZTO C esterna alla perimetrazione del comparto e d'attuarsi per intervento indiretto

Zona elementare C2 del tipo ZTO C

Jt = 0,79 mc/mq

Jf = 1 mc/mq

Ac = 0,4 mq/mq.

A servizi (18 mq. per ogni abitante)

Distacco dai confini = m. 5 od a confine o in aderenza.

Distacco dalle strade = m. 5 all'interno dei centri abitati e m. 10 al di fuori.

Distacco tra parete finestrate = m. 10.

Jc = 110 mc/v riferito ai nuovi vani residenziali.

la = 1 v/a (indice di affollamento).

Altezza netta del piano = massimo m. 3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 3,5 per attività commerciali salvo deroghe.

Piani fuori terra = N. 2 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 8,5

E' ammesso il piano interrato.

E' ammesso il piano seminterrato nel rispetto dell'altezza massima fissata in m. 8,5

Prescrizioni particolari: sono ammesse distanze inferiori a quelle prefissate nel caso di PLC, con previsione planovolumetrica, estese ad una superficie minima d'intervento di 3000 mq. o all'intera zona elementare se di superficie inferiore.

Prescrizioni particolari: Superficie minima d'intervento di 3000 mq. o intera zona elementare se di superficie inferiore.

Per gli immobili e aree ricadenti nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino relative al piano per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

ARTICOLO 44

ZONE DEL TIPO C3 e C4 a prevalente uso residenziale turistico-ricettivo

C3- Zone elementari del tipo ZTO C, volte alla produzione di nuovi complessi insediativi di modificazione e/o trasformazione urbanistica edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso turistico e/o ricettivo da allestire su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto.

C4- Le zone elementari **C4**, del tipo ZTO C, volte alla produzione di edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso turistico e/o ricettivo **del tipo 5.1 articolo 7** da allestire e/o completare d'attuarsi per intervento diretto su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate.

ZONE ELEMENTARI C3:

Lo strumento d'attuazione per le zone elementari C3 è il PLC d'iniziativa privata, il PUA d'iniziativa pubblica o privata o mista. La disciplina dell'intervento indiretto è riferita alla legge 1150 del 1942 e alla legge regionale 14 del 1982 e alla legge regionale 16 del 2004. Gli elaborati prescritti per il PLC, il PL ed il PUA urbanistici e geologici ed i contenuti delle convenzioni sono quelli prescritti dalle leggi vigenti.

Lo strumento d'attuazione **indiretto, PLC**, deve prevedere la dotazione di spazi a parco pari ad almeno il 70% delle superfici scoperte che dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e parcheggi da localizzare nel residuo 30% garantendo la quantità minima di superficie a parcheggio di mq 2,0 di aree per parcheggi ogni 8 mq/posto letto o posto a sedere.

I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria (SU1) e secondaria (SU2) nelle quantità previste nelle prescrizioni particolari che seguono, garantendo in ogni caso la quantità minima di superficie a servizi di complessivi 18 mq posto letto o posto a sedere.

In luogo dell'acquisizione (qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune per estensione o in relazione ai propri programmi) e fermo restando la realizzazione delle predette opere (pari ad almeno il 70% delle superfici scoperte che dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e parcheggi da localizzare nel residuo 30% garantendo in ogni caso la quantità minima di superficie a servizi di complessivi 18 mq posto letto o posto a sedere) il lottizzante dovrà corrispondere al comune la somma equivalente al costo di acquisizione di aree omologhe.

Fino all'approvazione dello strumento d'attuazione indiretto sono consentite le costruzioni per le attività agricole esistenti con esclusione delle industrie nocive, estrattive e cave.

ZONE ELEMENTARI C3 CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO INDIRETTO.

- È ammessa la modifica delle destinazioni d'uso e parcheggi privati di attività esistenti e funzioni esistenti nell'area e fino alla adozione dello strumento indiretto secondo i precedenti **articoli 9 e 18**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti e fino alla adozione dello strumento indiretto di cui alle lettere a,b, c dell'articolo 3 del TU riportati nei precedenti **articoli 10 e 11**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi eventualmente esistenti e fino alla adozione dello strumento indiretto di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU riportato nel precedente **articolo 15** se le perimetrazioni dei relativi interventi sono proposte nelle rispettive tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000.
- Sugli immobili eventualmente esistenti e fino alla adozione dello strumento indiretto sono ammessi gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 16 e 17** (punti 1,2,3, 4, 5) con applicazione dell'indice fondiario.
- Sugli spazi ineditati sono ammessi gli interventi del precedente **articolo 21**.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona elementare C3 del tipo ZTO C

Zona elementare C3 del tipo ZTO C

PRESCRIZIONI PER : attività ricettive a rotazione d'uso di cui al punto 5.1 ad eccezione di alberghi o ristoranti.

Superficie territoriale minima = zona elementare

$J_t = 0,25$ mc/mq (da applicarsi alla superficie territoriale)

$J_f = 0,33$ mc/mq

$A_c = 0,25$ mq/mq

Distacco dai confini = m. 5; Distacco dalle strade = m. 10; Distacco dalle strade interne alla St di progetto m. 7,5; Distacco tra parete finestrate = m. 10.

$J_c = 80$ mc/v. ; $l_a = 1$ v/a (indice di affollamento).

Altezza netta del piano = massimo m.3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 3,5 per attività diverse salvo deroghe.

Piani fuori terra = N. 1 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 5,5 (tranne deroghe per edifici speciali come piscine coperte)

E' ammesso il piano interrato. E' ammesso il piano seminterrato nel rispetto dell'altezza massima fissata.

SU1 = 0,10 mq/mq. di ST

SU2 = 0,12 mq/mq. di ST

PRESCRIZIONI PER : attività ricettive a rotazione d'uso di cui al punto 5.1 compreso alberghi, ristoranti ecc..

Superficie territoriale minima = mq 1.000 o intera zona elementare

$J_t = 0,75$ mc/mq (da applicarsi alla superficie territoriale)

$J_f = 1,00$ mc/mq

$A_c = 0,5$ mq/mq della superficie fondiaria

Distacco dai confini = m. 5 e non inferiore ad altezza /2

Distacco dalle strade = 20 m.

Distacco tra parete finestrate = m. 10.

Piani fuori terra = N. 3 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 8,5 (tranne deroghe per edifici speciali come piscine coperte)

E' ammesso il piano interrato.

E' ammesso il piano seminterrato nel rispetto dell'altezza massima fissata.

SU1 = 0,10 mq/mq. di ST

SU2 = 0,12 mq/mq. di ST

PRESCRIZIONI PER : camping, servizi connessi di cui al punto 5.2 articolo 7:

Superficie territoriale minima = mq. 3.000

$J_t = 0,05$ mc/mq attrezzature e servizi.

ZONE ELEMENTARI C4: Si attua per intervento diretto.

Fino all'approvazione dei progetti sono consentite le costruzioni per attività agricole con esclusione delle industrie nocive, estrattive e cave.

E' prescritto nelle zone elementari C4 la realizzazione a cura dei privati di fasce di verde privato (siepi ed arbusti) e fasce di alberature di alto fusto privato lungo strade esistenti e/o di progetto.

2- La consistenza è pari al 30% del lotto, non considerabile nel calcolo volumetrico. L'applicazione dell'indice fondiario, è effettuata sul lotto dedotto della fascia di alberature e verde privato prescritto.

3- Nel caso i lotti non sono attestati su strade esistenti e/o di progetto per analogia è prescritto la realizzazione a cura dei privati di fasce di verde privato (siepi ed arbusti) e fasce di alberature di alto fusto privato lungo i confini del lotto o nel lotto stesso.

4- La consistenza è pari al 30% del lotto non considerabile nel calcolo volumetrico. L'applicazione dell'indice fondiario, è effettuata sul lotto dedotto della fascia di alberature e verde privato prescritto.

5- L'intervento costruttivo deve prevedere la dotazione minima per ogni posto letto od a sedere la dotazione di spazi a parcheggi pari a 8 mq/posto letto o posto a sedere.

ZONE ELEMENTARI **C4** CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO DIRETTO.

- Modifica delle destinazioni d'uso e parcheggi privati di attività esistenti e funzioni esistenti nell'area vale quanto previsto al precedente **articoli 9 e 18**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi eventualmente esistenti di cui alle lettere a,b, c, d, d1 dell'articolo 3 del TU riportati nei precedenti **articoli 10 e 11**.
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU riportato nel precedente **articolo 15** se le perimetrazioni sono proposte nelle tavole della zonizzazione in scala 1:2000.
- Sugli immobili eventualmente esistenti sono ammessi gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 16** e quelli di cui al precedente **articolo 17** (punti 1,2,3, 4, 5) con applicazione dell'indice fondiario. Sugli spazi ineditati sono ammessi gli interventi del precedente **articolo 21**.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona elementare C4 del tipo ZTO C

Zona elementare C4 del tipo ZTO C

PRESCRIZIONI PER : attività ricettive a rotazione d'uso di cui al punto 5.1.

Jf = 0,6 mc/mq

Ac = 0,25 mq/mq

Distacco dai confini = m. 5 .

Distacco dalle strade = m. 5 se interne al centro abitato, secondo il TU della strada se esterne.

Distacco tra pareti finestrate = m. 10.

Jc = 80 mc/v.

la = 1 v/a (indice di affollamento).

Altezza netta del piano = massimo m. 3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 3,5 per attività diverse dalla residenza, salvo deroghe.

Piani fuori terra = N. 2 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 8,5 (tranne deroghe per edifici speciali come piscine coperte)

E' ammesso il piano interrato.

E' ammesso il piano seminterrato nel rispetto dell'altezza massima fissata.

Per gli immobili e aree ricadenti nelle zone del progetto per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

ARTICOLO 45

Zona elementare C 5 del tipo C.

C5- Zone elementari del tipo ZTO C che passano da regime agricolo a quello urbano in funzione della posizione riscontrata, dei manufatti ricogniti e del sistema della viabilità di progetto del PUC, e che costituiscono insieme residenziale privato saturo o da completare su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate. **Si attuano per intervento diretto.**

Le zone elementari del tipo C5 rappresentano aree libere, sature o da saturare per mezzo d'incrementi volumetrici secondo le modalità di seguito previste.

La ZTO C5 è dedotta dalla ricognizione dei volumi edificati, dalla consistenza delle aree inedificate esistenti di pertinenza, marginali o interstiziali e che possono dar luogo a nuova volumetria secondo le modalità appresso disciplinate I manufatti edilizi esistenti ricadenti nella zona C5 dovranno produrre entro 3 mesi dall'adozione del PUC documentazione relativa al passaggio da regime agricolo a regime urbano. Attività ammesse, vedi articolo 7.

1-ZONE ELEMENTARI C5 CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO DIRETTO.

- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui alle lettere a,b, c, d, d1 dell'articolo 3 del TU riportati nei precedenti **articoli 10 e 11.**
- Sono ammessi interventi sugli immobili edilizi esistenti di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU riportato nel precedente **articolo 15** se le perimetrazioni dei relativi interventi sono proposte nelle rispettive tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000. Sugli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 16** e quelli di cui al precedente **articolo 17** (punti 1,2,3, 4, 5) con applicazione dell'indice fondiario.
- Sugli spazi inedificati sono ammessi gli interventi del precedente **articolo 21 e la realizzazione di piscine, gazebi e serre.**
- Non è ammesso l'asservimento. Non è ammesso il trasferimento di volumetria da zone elementari contigue.
- Sono ammessi nuovi interventi edilizi con la prescrizione della realizzazione di un solo manufatto edilizio per ogni lotto esistente all'atto di adozione del PUC (tranne i casi di manufatti antichi esistenti nel lotto)senza possibilità di accorpamento e i seguenti indici e parametri:

Jf = 0,25 mc/mq per l'intervento diretto. Ac = 0,40 mq/mq.

Sulle aree libere inedificabili sono ammesse le attività 4.2 e 4.3 dell'articolo 7.

Distacco dai confini = m. 5.

Distacco dalle strade = m. 5 all'interno dei centri abitati e m. 10 al di fuori.

Distacco tra parete finestrate = m. 10.

Altezza netta del piano = massimo m.3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 3,5 per attività commerciali salvo deroghe.

Piani fuori terra = N. 2 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 7,5

E' ammesso il piano interrato. E' ammesso il piano seminterrato nel rispetto dell'altezza massima fissata.

Per gli immobili e aree ricadenti nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino relative al piano per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

ARTICOLO 46

ZONE DEL TIPO CP1 e CP2 a prevalente uso residenziale pubblico

CP1- Zone elementari del tipo ZTO C volte alla produzione di edilizia pubblica, (legge 167 del 1962) agevolata e/o convenzionata d'iniziativa pubblica o privata a prevalente uso residenziale con riferimento a PEEP vigenti, da completare o saturi su aree urbanizzate e d'attuarsi per intervento diretto.

CP2- Zone elementari del tipo ZTO C volte alla produzione di nuovi complessi insediativi di edilizia pubblica, (legge 167 del 1962) agevolata e/o convenzionata d'iniziativa pubblica o privata a prevalente uso residenziale da allestire su aree non urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto.

ZONE ELEMENTARI CP1:

Il PUC , attraverso la rappresentazione cartografica, individua zona elementare del tipo CP1, che confermano precedenti destinazioni del tipo ZTO C 167 del vigente PdF. In tal caso i parametri, gli indici sono quelli dei Piani vigenti ovvero quelli della zona C1.

ZONE ELEMENTARI CP2:

Lo strumento d'attuazione è il PEEP d'iniziativa pubblica con esproprio generalizzato o il PUA nel rispetto delle funzioni e destinazioni della specifica zona.

La disciplina dell'intervento indiretto (**PEEP**) è riferita alla legge 167 del 1962 e alla legge regionale 14 del 1982. Gli elaborati prescritti sono quelli della legge regionale 14 del 1982, legge 167 del 1962 e legge regionale 9/83. I PEEP o il PUA devono prevedere per gli insediamenti residenziali conformanti complessi insediativi la dotazione minima per ogni abitante insediato o da insediare di 18 mq per spazi pubblici o riservate ad attività collettive. Tale quantità complessiva va ripartita nel seguente modo:

- mq 4,5 di aree per istruzione;
- mq 2,0 di aree per attrezzature d'interesse comune;
- mq 9,0 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco;
- mq 2,5 di aree per parcheggi, in aggiunta a quelli della legge 122 del 1989 da reperire nei singoli lotti fondiari.

Tale quantità dovrà integrarsi con il complesso insediativo evitando di allestire fasce marginali non fruibili.

ZONE ELEMENTARI CP2 CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO INDIRETTO.

- Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso e parcheggi privati per funzioni ed attività sugli immobili esistenti fino all'adozione del PEEP secondo gli **articoli 9 e 18**.
- Sono ammessi sugli immobili edilizi esistenti funzioni ed attività fino all'adozione del PEEP di cui alle lettere a,b, c, d, d1 dell'articolo 3 del TU sull'edilizia dei precedenti **articoli 10, 11 e 12**.
- Sono ammessi sugli immobili edilizi esistenti funzioni ed attività fino all'adozione del PEEP interventi di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU sull'edilizia del precedente **articolo 15** se le perimetrazioni dei relativi interventi sono proposte nelle tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000.
- Sono ammessi sugli immobili esistenti funzioni ed attività fino all'adozione del PEEP gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 16** e quelli di cui al precedente **articolo 17** (punti 1,2,3,4,5)
- Sono ammessi sugli spazi inedificati di immobili esistenti funzioni ed attività fino all'adozione del PEEP gli interventi dell'**articolo 21**.

- Fino all'adozione del PEEP sono consentite le costruzioni per le attività agricole esistenti con esclusione delle industrie nocive, estrattive e cave.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona elementare CP2 del tipo ZTO C

$J_t = 0,4 \text{ mc/mq}$; $J_f = 0,6 \text{ mc/mq}$ $A_c = 0,4 \text{ mq/mq}$.

Distacco dai confini = m. 5. Distacco dalle strade = m. 5 all'interno dei centri abitati e m. 10 al di fuori. Distacco tra pareti finestrate = m. 10.

$J_c = 110 \text{ mc/v}$ riferito ai nuovi vani residenziali. $I_a = 1 \text{ v/a}$ (indice di affollamento).

Altezza netta del piano = m. 3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 3,5 per attività commerciali salvo deroghe. Piani fuori terra = N. 2 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 7,5

E' ammesso il piano interrato. E' ammesso il piano seminterrato nel rispetto dell'altezza massima fissata.

Per gli immobili e aree ricadenti nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino relative al piano per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti delle norme riportate.

Il Comune, con apposita delibera, può, anche successivamente all'adozione del PUC, definire ai sensi dell'art.51 L.865/71 programmi espropriativi relativi alle particelle 26 AP zona C1.1 ricadente in area Arpaise, 17 PA in zona C1.2 ricadente in località Pasquarelli per la realizzazione di edilizia agevolata, sovvenzionata e locativa oltre a quelle già individuate come aree CP2.

TITOLQ QUINTO : DISCIPLINA DELLE ZTO D

ARTICOLO 47

ZTO del tipo D a disciplina ispirata alla trasformazione o modificazione per usi produttivi

Le ZTO del tipo D - denominate in conformità al disposto del D.M. 02.04.1968 n. 1444, come perimetrare negli elaborati grafici del progetto di PUC, individuano le parti del territorio ad uso urbano, destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi produttivi (DPR 447/98 e regolamento d'attuazione) su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate di carattere produttivo a disciplina ispirata alla modificazione edilizia o trasformazione urbanistica per prevalenti usi produttivi privati, pubblici o misti per insediamenti di nuovo impianto o confermativi del vigente PUC.

Sono distinte per intervento indiretto PIP o PLC o per intervento diretto.

Per le zone elementari d'attuarsi con modalità indiretta le componenti produttive e funzionali di spazi pubblici FZ o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi integranti gli usi residenziali o funzionali ammessi nei complessi insediativi destinati a soddisfare il fabbisogno pregresso e del complesso insediativo da insediare dovranno integrarsi e poste in correlazione attuativa, attraverso la disciplina del PIP o PLC.

Per le zone elementari d'attuarsi con modalità diretta le componenti produttive su aree già urbanizzate la componente residenziale è del tipo monovalente.

Per gli immobili e aree D1, D2, D3, D4 ricadenti nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino relative al piano per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

ARTICOLO 48

Zone elementari del tipo ZTO D del tipo D1

D1- Zone elementari del tipo ZTO D conformante destinazione confermativa di PIP approvati, su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate da allestire e/o completare d'attuarsi per intervento diretto. Destinazioni confermativa non conteggiate ai fini del dimensionamento dei vani nel progetto di PUC: **zone interessate da PIP approvati dal Comune su conformi aree del vigente PDF** e conformanti: complessi insediativi del tipo ZTO D, volti alla produzione di edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso produttivo, artigianale da allestire su aree non urbanizzate.

Per gli immobili e aree ricadenti nelle zone del progetto stralcio dell'Autorità di Bacino relative al piano stralcio per l'assetto idogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE DA APPLICARSI ALLE ZONE ELEMENTARI D1, D2, D3, D4, DEL TIPO ZTO D DEL DECRETO

Alle aree per impianti tecnologici, vanno aggiunte le aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale da dimensionare sulla base dello "standard di sicurezza ambientale" che si assume pari a 3 mq per ogni mq di superficie fondiaria prevista.

Si fa obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree e arbustive autoctone che dovranno avere una copertura di impianto, tenendo conto della vegetazione eventualmente già esistente, non inferiore al 60% della superficie complessiva destinata alla compensazione ambientale.

Le aree di compensazione non dovranno essere frammentate e per quanto possibile dovranno essere realizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata al PIP.

Si fa obbligo di redigere il progetto dell'impianto arboreo e arbustivo con la consulenza obbligatoria di un botanico e un forestale.

Le aziende insediate e da insediare che adottano procedure di certificazione ambientale (regolamento EMAS) usufruiscono di un incentivo del 5% sulla volumetria assentibile.

ARTICOLO 49

Zone elementari D2 del tipo ZTO D

D2- Zone elementari del tipo ZTO D volte alla produzione di nuovi complessi insediativi di trasformazione edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso produttivo di cui al precedente articolo 7: industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso (DPR 447/98, Regolamento e Legge Regionale 1/2000) da allestire su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto e aree ASI individuate.

Lo strumento d'attuazione è il PUA, PLC o PIP d'iniziativa privata, pubblica o mista riferito alla legge 1150 del 1942, alla legge regionale 14/82, DM 1444/68, legge 865/71, DPR 447/98 e Regolamento.

Gli elaborati ed i contenuti delle convenzioni sono quelli della legge regionale 14/82, legge 9/83 e legge 865/71. Va previsto la dotazione minima di spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi (escluso le sedi viarie) non inferiore al 10% della superficie territoriale (DM 1444 del 1968).

Le aree da destinare a nuovi impianti sono localizzati in contiguità ad impianti esistenti garantendo: le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, alla efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento; collegamenti e trasporti e disponibilità idrica e di energia elettrica e collegamenti con le infrastrutture di comunicazione.

ZONE ELEMENTARI D2 CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO INDIRETTO RELATIVE ALLA PRODUZIONE DI NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI A PREVALENTE USO PRODUTTIVO.

- Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso e parcheggi privati per funzioni ed attività sugli immobili esistenti fino all'adozione del PIP secondo gli **articoli 9 e 18.**
 - Sono ammessi sugli immobili edilizi esistenti funzioni ed attività fino all'adozione del PEEP di cui alle lettere a,b, c, d, d1 dell'articolo 3 del TU sull'edilizia dei precedenti **articoli 10, 11 e 12.**
 - Sono ammessi sugli immobili edilizi esistenti funzioni ed attività fino all'adozione del PIP interventi di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU sull'edilizia del precedente **articolo 15** se le perimetrazioni dei relativi interventi sono proposte nelle tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000.
 - Sono ammessi sugli immobili esistenti funzioni ed attività fino all'adozione del PIP gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 16.**
 - Sono ammessi sugli immobili esistenti funzioni fino all'adozione del PIP gli interventi di cui al precedente **articolo 17** (punti 1,2,3,4,5)
 - Sono ammessi sugli spazi inediti di immobili esistenti funzioni ed attività fino all'adozione del PIP gli interventi dell'**articolo 21.**
 - Fino all'adozione del PIP sono consentite le costruzioni per le attività agricole esistenti con esclusione delle industrie nocive, estrattive e cave.
-
- Le aziende e le masserie rurali esistenti potranno valorizzare la propria azienda, fermo restando che in sede di PUA O PIP le stesse dovranno essere integrate attraverso l'uso di funzioni di servizio, produzione, ristorazione e ricettive a supporto delle attività prevalenti della zona elementare D2 del tipo ZTO D.
 - **E' prescritto per gli interventi edilizi di cui al PIP l'utilizzo di manufatti con finiture in**

mattoni, pietre ed altri materiali locali a basso impatto.

- Per i manufatti produttivi non sono ammessi capannoni con finitura in cemento.
- Le aree scoperte vanno sistemate a verde con un alto indice di piantumazione.
- In sede di realizzazione dei manufatti produttivi a seguito del PPE (PIP o PLC) deve essere garantita: la viabilità di transito e le aree destinate ad attrezzature di servizio, la localizzazione degli impianti di smaltimento e/ o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi e la realizzazione di barriere o fasce di protezione antinquinamento acustico.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona elementare D2 del tipo ZTO D

Zona elementare D2 del tipo ZTO D disciplinata dal PIP o PLC

Jt = 1,0 mc/mq.

Aree per servizi secondo il Decreto 1444 del 1968 oltre i parcheggi privati.

Distacco dai confini del lotto = m. 7,5 (distanze dal confine catastale del PIP non inferiore a m.10), (od a confine per pareti non finestrate).

Distacco dalle strade esterne al PIP = m. 20

Distacco tra pareti finestrate = m. 10.

la = 1 v/a (indice di affollamento riferiti ai vani residenziali: alloggio del custode).

Ac max. = 0,5 mq/mq

Altezza netta del piano = massimo m.3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 4 per attività commerciali salvo deroghe.

Piani fuori terra = N. 3 compreso il piano terra.

Altezza massima edif. Produttivi artig. o ind. = m. 10 misurata all'estradosso della trave di copertura (fanno eccezione corpi tecnici speciali)

Altezza massima edif. Commerciali = m. 8 misurata all'estradosso della trave di copertura (fanno eccezione corpi tecnici speciali)

Ampliamenti di edifici esistenti = E' ammesso nel rispetto dell'indice f. Jf= 1,5 mc/mq.

E' ammesso il piano interrato.

E' ammesso il piano seminterrato purchè si rispetti l'altezza massima fissata in m. 10.

E' ammesso la realizzazione di edilizia residenziale per alloggio del custode pari al 20% della volumetria su ogni lotto nel rispetto delle norme sulle distanze e dai confini e purchè inglobato nel complesso produttivo come organismo unitario.

E' prescritto per gli interventi l'utilizzo di manufatti con finiture in mattoni, pietre ed altri materiali locali. Per i manufatti produttivi non sono ammessi capannoni con finitura in cemento.

Ai sensi dell'art. 5 della L. R. 7 gennaio 2000, n.1, "Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale", il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita è subordinato all'osservanza delle presenti disposizioni in materia urbanistica.

Disciplina dell'utilizzazione funzionale per attività commerciali:

Ai sensi dell'art. 2 della citata L.R., (classificazione delle medie e grandi strutture di vendita e dei centri commerciali) le strutture localizzabili nella z.n.e. sono:

- medie strutture inferiori del tipo M1 (medie strutture inferiori distinte in M1A/M, prodotti alimentari o misti ed M1E, prodotti extra alimentari) : soglie di superficie da mq 250 a mq 1.500;
- medie strutture superiori del tipo M2 (distinte in M2A/M, prodotti alimentari o misti; ed M2E, prodotti extraalimentari). Le soglie di superficie: da mq 1.500 a mq 2.500;
- grandi strutture del tipo G1 (differenziate in G1A/M, prodotti alimentari e non alimentari, soglia fino a mq 5.000; e G1E, prodotti non alimentari, soglia, fino a mq 15.000);
- grandi strutture del tipo G2 (differenziate in G2CQ, centri commerciali di quartiere, soglia fino a mq 4.000; ; G2CI, centri commerciali inferiori, soglia fino a mq 15.000; G2CS, centri commerciali superiori, soglia fino a mq 25.000;
- grandi strutture del tipo GACP, centri commerciali polifunzionali, con grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, poste in struttura funzionale unitaria avente servizi comuni.

Altresì in conformità al comma 4 dell'art.2 della L.R. 1/2000 la superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed

elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia, è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato attribuendo la restante superficie a magazzino, deposito o superficie espositiva.

In tutte le aree di mercato è esercitabile la vendita da parte dei produttori agricoli.

Le aree attrezzate avranno dotazione di spazi pubblici adibiti a parcheggio parametrizzati in conformità alle disposizioni di cui alla Tabella E, allegata all'art. 6 della L.R. 1/2000. Saranno altresì dotate di servizi igienico sanitari, e di impiantistica tecnologica, con specifica attenzione al verde pubblico allestito e mantenuto su convenzione dai concessionari.

Parcheggi

Si recepiscono le disposizioni regionali concernenti il parcheggio; le aree di parcheggio non sostituiscono lo standard urbanistico per le attività produttive, prescritto dapprima con il D.M. 2 Aprile 1968 (art. 5) e recepito successivamente con la L.R. 20 Marzo 1982, n. 14 e confermate dalla l.r. 16/04.

Si prescrive di conseguenza che i "Parametri di parcheggio" devono risultare conformi alla legge regionale (l.r.1/2000, art. 6 e Tabella E allo stesso allegata).

In applicazione dell'art 6 della l. r. 1/2000, si prescrive che:

- a) L'adeguamento ai parametri di parcheggio è richiesto nel caso di rilascio di nuova autorizzazione, di ampliamento della superficie di vendita;
- b) L'adeguamento di cui al precedente punto non è previsto per il trasferimento, per nuove aperture o per ampliamenti a seguito di concentrazioni o accorpamenti che non superino il limite di soglia delle strutture di tipologia M1;
- c) Le aree di parcheggio devono essere realizzate in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali;
- d) La realizzazione di accessi e uscite veicolari in rapporto alle aree destinate a parcheggio ed alla struttura deve essere volta ad evitare interferenze con il traffico delle primarie vie di comunicazione;
- e) Le strutture di media e grande distribuzione devono rispettare i seguenti parametri di parcheggio:
 - mq/mqsv 0.8 (classe s.v. M1A/M, ed M1E);
 - 1,5 (classe s.v. M2A/M);
 - 1,00 (classe s.v. M2/E);
 - 2,00 (classe s.v. G1E, G2CQ, e G.ACP); 2,5 (classe s.v. G1A/M e G2CI);
 - 3,00 (classe s.v. G2CS).

I parametri di parcheggio di cui alla L.R. 1/2000, art. 6, tabella E, configurano suoli privati allestiti a parcheggio.

Vanno destinate aree specifiche a parcheggio pubblico, configurante opera di urbanizzazione comportante cessione al demanio comunale, con i parametri di cui al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, come integrati dalla L.R. 2 Marzo 1982, n. 14 e confermate dalla L.R. 16/04.

Parcheggi pubblici

I parametri di parcheggio di cui all'art. 6, Tabella E, non costituiscono standard urbanistici.

Lo spazio pubblico e di uso pubblico sistemato a verde integrante la attività di media e grande distribuzione è quello sancito nel D.M. 2 Aprile 1968.

Continua di conseguenza a sussistere la necessità di riservare spazi da destinare a parcheggio pubblico, da cedere al comune, in conformità al secondo comma dell'art.5 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, come riformulato nella L.R.14/1982, e confermato dalla L.R. 16/04.

Le superfici destinate a verde integrante l'area di parcheggio pubblico possono essere computate nella superficie complessiva del parcheggio, al fine di incentivare l'uso del verde e delle alberature, purché tale superficie abbia funzione di separazione ed ombreggiatura delle zone di sosta.

<p style="text-align: center;">PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE DA APPLICARSI ALLE ZONE ELEMENTARI D1, D2, D3, D4 DEL TIPO ZTO D DEL DECRETO = articolo 48 delle presenti norme.</p>

ARTICOLO 50

Zone elementari D3 del tipo ZTO D

D3- Zone elementari del tipo ZTO D volti alla produzione di nuovi complessi insediativi di edilizia privata, pubblica o mista a prevalente **uso commerciale** da allestire su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate e d'attuarsi per intervento diretto, compresa la residenza pari ad un alloggio per ogni lotto non superiore a 110 mq.

ZONE ELEMENTARI **D3** CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO DIRETTO.

- Sono ammesse sugli immobili esistenti funzioni, attività e destinazioni secondo il precedente **articolo 7**.
- Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso e parcheggi privati per funzioni ed attività sugli immobili esistenti secondo gli **articoli 9 e 18**.
- Sono ammessi sugli immobili edilizi esistenti funzioni ed attività di cui alle lettere a,b, c, d, d1 dell'articolo 3 del TU sull'edilizia dei precedenti **articoli 10, 11 e 12**.
- Sono ammessi sugli immobili edilizi esistenti funzioni ed attività interventi di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU sull'edilizia del precedente **articolo 15** se le perimetrazioni dei relativi interventi sono proposte nelle tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000.
- Sono ammessi sugli immobili esistenti funzioni ed attività gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 16**.
- Sono ammessi sugli immobili esistenti funzioni gli interventi di cui al precedente **articolo 17** (punti 1,2,3,4,5)
- Sono ammessi sugli spazi inedificati di immobili esistenti funzioni ed attività gli interventi dell'**articolo 21**.
- E' prescritto per gli interventi edilizi l'utilizzo di manufatti con finiture in mattoni, pietre ed altri materiali locali a basso impatto.
- Per i manufatti produttivi non sono ammessi capannoni con finitura in cemento.
- Le aree scoperte vanno sistemate a verde con un alto indice di piantumazione.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona elementare D3 del tipo ZTO D

Zona elementare D3 del tipo ZTO D per intervento diretto

Jt = 0,6 mc/mq

Jf = 0,8 mc/mq. E' ammessa la volumetria residenziale connessa nel limite del 20% della volumetria del lotto.

Aree per parcheggi secondo il Decreto 1444 del 1968 oltre i parcheggi privati.

Distacco dai confini del lotto = m. 7,5 (od a confine per pareti non finestrate)

Distacco dalle strade = m. 5 se all'interno del centro abitato, secondo il TU della strada se esterne al centro abitato.

Distacco tra parete finestrate = m. 10.

Jc = 110 mc/v riferito ai vani residenziali (alloggio del custode).

la = 1 v/a (indice di affollamento riferiti ai vani residenziali: alloggio del custode).

Ac max. = 0,4 mq/mq per attività commerciali;

Altezza netta del piano = massimo m.3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 4 per attività commerciali salvo deroghe.

Piani fuori terra = N. 2 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 7,5 per edifici commerciali

Ampliamenti e Sopraelevazioni di edifici esistenti = E' ammesso nel rispetto dell'indice f. Jf= 1,5 mc/mq.

E' ammesso il piano interrato.

E' prescritto per gli interventi l'utilizzo di manufatti con finiture in mattoni, pietre ed altri materiali locali.

E' ammessa edilizia abitativa nei limiti precedentemente fissati.

Superficie minima per attività commerciali mq. 2500

In caso di realizzazione di manufatti commerciali si applicano anche i seguenti parametri:

Disciplina dell'utilizzazione funzionale vale quanto prescritto all'articolo 49

Parcheggi vale quanto prescritto all'articolo 49

Parcheggi pubblici vale quanto prescritto all'articolo 49

**PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE DA APPLICARSI ALLE ZONE
ELEMENTARI D1, D2, D3, D4 DEL TIPO ZTO D DEL DECRETO = vedi articolo 48 delle presenti
norme.**

ARTICOLO 51

Zone elementari D4 del tipo ZTO D

D4- Zone elementari del tipo ZTO D conformante insieme di insediamenti esistenti di edilizia privata, pubblica o mista a prevalente **uso artigianale** o commerciale del tipo ZTO D, su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate da allestire e/o completare e d'attuarsi per intervento diretto compresa la residenza pari ad un alloggio per ogni lotto non superiore a 110 mq.

ZONE ELEMENTARI **D4** CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA INTERVENTO DIRETTO.

- Sono ammesse sugli immobili esistenti funzioni, attività e destinazioni secondo il precedente **articolo 7**.
- Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso e parcheggi privati per funzioni ed attività sugli immobili esistenti secondo gli **articoli 9 e 18**.
- Sono ammessi sugli immobili edilizi esistenti funzioni ed attività di cui alle lettere a,b, c, d, d1 dell'articolo 3 del TU sull'edilizia dei precedenti **articoli 10, 11 e 12**.
- Sono ammessi sugli immobili edilizi esistenti funzioni ed attività interventi di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU sull'edilizia del precedente **articolo 15** se le perimetrazioni dei relativi interventi sono proposte nelle tavole della zonizzazione urbanistica in scala 1:2000.
- Sono ammessi sugli immobili esistenti funzioni ed attività gli interventi di opere interne di cui al precedente **articoli 16**.
- Sono ammessi sugli immobili esistenti funzioni gli interventi di cui al precedente **articolo 17** (punti 1,2,3,4,5)
- Sono ammessi sugli spazi inediti di immobili esistenti funzioni ed attività gli interventi dell'**articolo 21**.
- E' prescritto per gli interventi edilizi l'utilizzo di manufatti con finiture in mattoni, pietre ed altri materiali locali a basso impatto.
- Per i manufatti produttivi non sono ammessi capannoni con finitura in cemento.
- Le aree scoperte vanno sistemate a verde con un alto indice di piantumazione.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona elementare D4 del tipo ZTO D

$J_f = 0,8$ mc/mq. E' ammessa la volumetria residenziale connessa all'attività prevalente nel limite del 20% della volumetria del lotto.

Aree per servizi secondo il Decreto 1444 del 1968 oltre i parcheggi privati.

Distacco dai confini del lotto = m. 7,5 (od a confine per pareti non finestrate)

Distacco dalle strade = m. 5 se all'interno del centro abitato, secondo il TU della strada se esterne al centro abitato.

Distacco tra parete finestrate = m. 10.

$J_c = 110$ mc/v riferito ai vani residenziali (alloggio del custode).

$I_a = 1$ v/a (indice di affollamento riferiti ai vani residenziali: alloggio del custode).

$A_c \text{ max.} = 0,4$ mq/mq

Altezza netta del piano = massimo m.3 per funzioni residenziali o terziarie e m. 4 per attività commerciali salvo deroghe.

Piani fuori terra = N. 2 compreso il piano terra.

Altezza massima = m. 7,5 per edifici commerciali e artigianali;

Superficie minima per attività artigianali mq. 1000

Superficie minima per attività commerciali mq. 2500

In caso di realizzazione di manufatti commerciali si applicano anche i seguenti parametri:
Disciplina dell'utilizzazione funzionale vale quanto prescritto all'articolo 49
Parcheggi vale quanto prescritto all'articolo 49
Parcheggi pubblici vale quanto prescritto all'articolo 49

**PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE DA APPLICARSI ALLE ZONE
ELEMENTARI D1, D2, D3, D4 DEL TIPO ZTO D DEL DECRETO = vedi articolo 48 delle presenti
norme.**

ARTICOLO 52

Spazi pubblici e modalità di acquisizione e allestimento

Il sistema si articola in spazi di ruolo locale, e di interesse generale.

Gli spazi pubblici esistenti sono denominati come zona elementare del tipo Fze, A4 o FTe a secondo del ruolo con indicazione cartografica della tipologia.

I nuovi spazi da acquisire attraverso trasformazione dell'uso, configurano la ZTO del tipo F correlata alle ZTO che si attuano per intervento indiretto del tipo B C e D sono definiti FZp, o FTp a secondo del ruolo con indicazione cartografica della tipologia (**sono aree preordinate all'esproprio**).

I nuovi spazi da acquisire attraverso trasformazione dell'uso, configurano la ZTO del tipo F e sono definiti FZp o FTp a secondo del ruolo con indicazione cartografica della tipologia.

La zona elementare FSp è volta alla produzione di servizi speciali.

1. Per i tutti i casi riguardanti zone elementari **FZp, FTp** è ammesso fino all'attivazione delle procedure di esproprio da parte dell'amministrazione attraverso l'iter del PUA o Progetto esecutivo che attua la zona, la possibilità da parte dei titolari dei cespiti immobiliari interessati di chiedere all'Amministrazione di proporre sulle rispettive aree interessate la realizzazione di progetti secondo le volumetrie e destinazioni a cui sono destinate dal progetto di PUC in regime di concessione o altro le cui modalità saranno stabilite da convenzione.

2. Per i tutti i casi riguardanti zone elementari **FZp, FTp** è ammesso fino all'attivazione delle procedure di esproprio da parte dell'amministrazione attraverso l'iter del PUA o Progetto esecutivo che attua la zona, la possibilità da parte dei titolari dei cespiti immobiliari interessati chiedere all'Amministrazione (qualora la consistenza dell'area lo permette) di utilizzare volumetria in sito **con conseguente cessione volontaria della parte restante del bene considerata superficie compensativa e necessaria per la produzione e allestimento di spazi pubblici di socializzazione in virtù del palese squilibrio tra benefici pubblici e privati.**

La disciplina predetta (al comma precedente) determina la seguente procedura:

La superficie fondiaria non è perimetrata nella zonizzazione.

In tal caso le modalità non sono fissate e non sono immediatamente operative.

E' necessario sottoscrivere un protocollo d'intesa fra le parti con conseguente approvazione da parte del Consiglio Comunale del protocollo e relative planimetrie e parametri, sottoscrizione della convenzione da parte dei titolari dei cespiti immobiliari interessati e cessione volontaria della superficie a servizi.

I parametri fissati dal Piano per la disciplina sono i seguenti:

Per Aree del Centro abitato e fascia periurbana:

Jt = 0,40 mc/mq calcolato sull'intera territoriale FZ-FT.

Distanze dalle strade m.5.

Distanze da confini m.5, a confine o in aderenza.

Distanze tra parete finestrate 10 m.

Altezza massima 7,5.

Ac = 0,25 mq/mq

Incentivo di volumetria 10% (per realizzazione nell'area FZp o FTp oggetto del protocollo).

Incentivo di volumetria 20% (per realizzazione fuori dell'area FZp o FTp oggetto del protocollo).

Numero dei piani fuori terra 2, con possibilità del piano interrato.

Parcheggi privati secondo la legge 122 del 1989.

Per Aree esterne al Centro abitato:

Jt= 0,10 mc/mq calcolato sull'intera territoriale FZ-FT.

Distanze dalle strade m.5,

Distanze da confini m. 5, a confine o in aderenza.

Ac = 0,15 mq/mq

Distanze tra pareti finestrate e non, maggiore o uguale a 10 m.

Altezza massima 7,5 . numero dei piani fuori terra 2, con possibilità del piano interrato.

Incentivo di volumetria 10% (per realizzazione nell'area FZp o FTp oggetto del protocollo).

Incentivo di volumetria 20% (per realizzazione fuori dell'area FZp o FTp oggetto del protocollo).

Parcheggi privati secondo la legge 122 del 1989.

Le prescrizioni evidenziano la suddivisione del territorio in specifiche classi di rendita con attribuzione di distinti indicatori edilizi riportati nelle zone omogenee del Decreto così come precisa la sentenza della corte di Cassazione del 6 febbraio 2003 n. 1739:

- FZ o FT monovalenti interne al centro abitato Jt = mc/mq 0,4
- FZ o FT monovalenti esterne al centro abitato Jt = mc/mq 0,10

Per Aree esterne al Centro abitato FT3 conformante sistema dei parchi:

Jt= 0,01 mc/mq calcolato sull'intera territoriale FT3. (da utilizzare fuori sito)

Incentivo di volumetria 20% (per realizzazione fuori dell'area FZp o FTp oggetto del protocollo).

Per gli immobili e aree ricadenti compresi nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino relative al piano per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

ARTICOLO 53

Normativa zone elementari del tipo FZ –A4– FT e FS esistenti e di progetto

La disciplina urbanistica, consente la conservazione, attraverso il mantenimento delle attuali destinazioni **FZ – FT** ed il rafforzamento dell'attuale consistenza di aree e spazi pubblici attraverso l'allestimento delle aree individuate sia ad uso monovalente FZ – FT e sia dedotte da complessi insediativi correlati a zone B, C o D di trasformazione o dai comparti. Ai fini del loro recupero, le unità edilizie producenti servizi pubblici esistenti sono oggetto di operazioni di manutenzione, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione parziale o integrale, mirata all'adeguamento funzionale e tecnologico.

1. Le aree e spazi pubblici esistenti e di progetto del tipo FZ – FT articolo 3 del Decreto 1444/68 sono così distinti:

- FZe1- FZp1 mq. 4,5 per abitante - aree per l'istruzione: asili, scuole materne e scuole dell'obbligo.
- FZe2- FZp2 mq.2 per abitante - aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (piazze, spazi comuni plurifunzionali, ecc.).
- FZe3- FZp3 mq. 9,0 per abitante - spazi pubblici attrezzati, parco urbano e sport.
- FZe4- FZp4 mq. 2,5 per abitante - aree per parcheggi pubblici.
- Sono partecipi del sistema delle attrezzature pubbliche del tipo FZ di rango comunale le zone elementari A4 così definite:

A 4- Zone elementare del tipo ZTO A interposte nel tessuto urbano ed extraurbano configuranti edifici speciali e spazi aperti di pertinenza di proprietà pubblica d'interesse storico architettonico ed archeologico producenti servizi esistenti di uso collettivo.

Gli interventi sulle aree ed immobili delle zone elementari A4, A5 comportanti restauro di beni pubblici dichiarati di interesse culturale sono autorizzati applicando le disposizioni di cui alla L. n. 490/1999. Sono ammessi interventi di cui alla lettera d dell'articolo 3 del TU sull'edilizia previo parere della Soprintendenza.

Le aree e spazi pubblici esistenti e di progetto del tipo FT articolo 4 del Decreto 1444/68 sono così distinti:

- FTe1- [FTp1 mq.1,5 per abitante](#) -aree per attrezzature istruzione superiore all'obbligo.
- FTe2- FTp2 mq.1 per abitante - aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere.
- FTe3- [FTp3 mq.15 per abitante](#) - aree per "parchi pubblici territoriali".

2. Sono partecipi del sistema delle attrezzature le aree per servizi speciali FS.

3. Disciplina dell'utilizzazione funzionale:

In sede di attuazione e conseguente allestimento degli spazi di cui alle tipologie FZ, FT l'amministrazione può modificare la funzione di riferimento.

Nel perimetro delle zone elementari del tipo "FZe", A4 ed FTe (esistente) si persegue la conferma dell'attuale utilizzazione dello spazio pubblico, costruito e non.

L'amministrazione comunale può deliberare la modifica delle modalità di utilizzazione dello spazio o immobile pubblico, con motivazione appropriata, correlata al progetto edilizio dell'opera.

ARTICOLO 54
ZTO del tipo FZp1-FZp2-FZp3-FZp4

1. Le zone FZ: **FZp1-FZp2-FZp3-FZp4 di progetto** riguardano aree volte alla produzione di spazi pubblici d'interesse locale di cui all'articolo 3 del Decreto 1444/1968.

L'attuazione avviene attraverso PUA d'iniziativa pubblica o privata, progetto esecutivo d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto delle previsioni del piano con relativa convenzione regolante i rapporti.

2. Si applica quanto disciplinato al precedente articolo 52 punti 1 e 2.

3. La zona elementare **FZp3**, a parco è volta a configurare un sistema di spazi per parchi urbani a protezione dell'agglomerato urbano con la dotazione di servizi necessari e derivanti dall'esigenza di naturalità, parchi e verde attrezzato, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, spettacoli all'aperto, nuclei di attrezzature per lo sport ed il gioco dei giovani avvalendosi del recupero di elementi esistenti o di adattamento di suoli idonei per clivometria, consistenza e giacitura. E' quindi consentita la sistemazione e la realizzazione di impianti arborati o a prato, percorsi pedonali, equestri, ciclabili; aree di sosta; nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco e lo sport.

4. I Progetti strutturali del Sistema ambientale e della Progettazione ambientale di cui devono fare riferimento al precedente articolo 26.

5. Per i tutti i casi riguardanti zone elementari FZp in assenza d'intervento di trasformazione urbanistica (pubblico o privato) è ammesso:

- il restauro delle coltivazioni agricole, e degli spazi non costruiti, con ripristino di processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea e ripristino di habitat.
- la riconversione boschiva delle aree in abbandono, con immissione di essenze coerenti.
- le eventuali unità edilizie che versano in condizioni di abbandono ed in condizioni tecnologiche precarie, nonché le unità edilizie in contrasto con l'uso a parco urbano, possono essere demolite (intervento ristrutturazione urbanistica, comportante demolizione senza ricostruzione), trasferendo i volumi delle unità edilizie esistenti su aree pubbliche concertate con l'amministrazione comunale.
- la realizzazione di percorsi, pedonali, ciclabili, equestri, muri di contenimento ed opere d'arte in pietra o in c.a. rivestito in pietra, sistemazione delle scarpate con piantumazioni autoctone, salvaguardando la visibilità dei versanti panoramici, divieto di asfalto o cemento per la pavimentazione, ricorrendo, invece, a materiali che assicurino la permeabilità riponendo attenzione al deflusso delle acque. Per i percorsi equestri la sistemazione del percorso va prevista con materiale naturale resistente operando la separazione tra piste ciclabili o equestri, e pedonali con aiuola continua con varietà arborea a taglia ridotta intervallata da siepi libere e gruppi di arbusti sempreverdi.
- la realizzazione di piccole aree attrezzate per la sosta ed il ristoro, non pavimentate, in condizioni specifiche attrezzate anche con parcheggio pubblico, allestite con cartelloni descrittivo educativi del sito e delle fasi del recupero ambientale
- la realizzazione di strade interpoderali ed il ripristino dei sentieri esistenti, realizzazione di segnaletica ad uso turistico da progettare, realizzazione di attrezzature per l'accoglienza del pubblico e per la sicurezza sui sentieri.

6. Per i tutti i casi riguardanti zone elementari FZp in assenza d'intervento di trasformazione urbanistica (pubblico o privato) è ammesso anche successivamente all'imposizione dei vincoli e fino all'approvazione del progetto che attua la destinazione della zona elementare o PUA:

- l'attività di coltivazione diretta, ivi compresi l'impianto di serre, lo scavo di pozzi e la sistemazione di impianti irrigui; di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; di realizzare ogni altra trasformazione soggetta a denuncia di inizio

attività, nonché parcheggi e opere private di interesse pubblico a fronte di convenzioni da stipularsi con il Comune.

- la realizzazione di manufatti, purchè non destinati ad abitazione o soggiorno di persone, con una copertura pari a un decimo dell'area vincolata.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona elementare FZ del tipo ZTO F

Zona elementare del tipo ZTO FZp1, FZp2, FZp4 per attrezzature edilizie collettive, religiose, istruzione e parcheggi in elevazione.

Jt = Jf = 1,5 mc/mq.

Altezza manufatti non superiore a m.10.

Numero piani fuori terra max 3.

Distanze dalle strade m.10. distanze dai confini 5 m o in confine o in aderenza.

Parcheggi secondo la legge 122 del 1989 e secondo le specifiche norme in funzione delle specificità dei manufatti.

ARTICOLO 55 ZTO del tipo FT1-FT2-FT3

Le zone FT: FT1-FT2-FT3 riguardano aree riservate alle attrezzature ed ai servizi pubblici di interesse territoriale.

La loro estensione (esistente e di progetto) soddisfa le esigenze specifiche delle attrezzature di cui all'articolo 4 punto 5 del Decreto 1444 del 1968 che prevede per gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse, debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata, in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1- **(FT1) pari a 1,5 mq/abitante** per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi)

2- **(FT2) pari a 1 mq/ abitante** per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

3- **(FT3) pari a 15 mq/ abitante** per i parchi pubblici urbani e territoriali.

L'attuazione avviene attraverso PPE d'iniziativa pubblica, progetto esecutivo d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto delle previsioni del piano con relativa convenzione regolante i rapporti di gestione.

Hanno titolo all'attuazione delle previsioni del piano nell'ambito delle zone elementari FTp del tipo ZTO F gli enti pubblici.

Si applica quanto disciplinato al precedente articolo 56 punti 1 e 2.

Per i tutti i casi riguardanti zone elementari FTp in assenza d'intervento di trasformazione urbanistica (pubblico o privato) vale quanto prescritto al precedente articolo 56.

Le aree FT3 sono volte ad agevolare la fruizione degli elementi dell'ambiente naturale, perseguendo conservazione mirata ed il rafforzamento del patrimonio botanico, della rete relazionale, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, spettacoli all'aperto, nuclei di attrezzature per lo sport ed il gioco dei giovani avvalendosi del recupero di elementi esistenti o di adattamento di suoli idonei per clivometria, consistenza e giacitura. E' quindi consentita la sistemazione e la realizzazione di impianti arborati o a prato, di percorsi pedonali, equestri, ciclabili; di aree di sosta; di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona elementare FT del tipo ZTO F

Zona elementare del tipo ZTO FT1, FT2.

Jt = Jf = 1,5 mc/mq.

Altezza manufatti non superiore a m.10.

Numero piani fuori terra max 3.

Distanze dalle strade m.10. distanze dai confini 5 m o in confine o in aderenza.

Parcheggi secondo la legge 122 del 1989 e secondo le specifiche norme in funzione delle specificità dei manufatti.

ARTICOLO 56 ZTO del tipo FS

1-FSp- A - Aree volte alla produzione di Parchi agricoli.

2-FSp- F - Aree volte alla produzione di Parchi tematici.

1-FSp-A

DISCIPLINA DELL'AREA VOLTA A COSTITUIRE PARCO AGRICOLO

1. Disciplina zone elementari, volta alla costituzione del parco agricolo.

Nell'ambito del territorio comunale, sono localizzate risorse interesse agricolo o paesaggistico al fine di costituire il sistema dei parchi a vocazione agricola.

Tale sistema è definito come attrezzatura di interesse non partecipe di aree a standard.

2. Disciplina di uso, riferita agli usi agro silvo pascolivi rientranti nel perimetro dell'area di parco.

Nell'area di parco, si persegue la salvaguardia dell'integrità dell'ambiente naturale, il permanere delle attività agricole esistenti, l'allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale, la vigilanza contro manomissioni ed incendi.

3. Disciplina di utilizzazione del suolo.

Gli scopi conseguenti rendono compatibile lo svolgersi nell'area di parco dell'uso agricolo - forestale - con correlata lavorazione, raccolta, stivaggio, nelle modalità dedotte dalle specifiche tipologie di uso.

E' ammesso l'uso a depositi a cielo aperto, di servizio alle produzioni agricole - forestali che non comportino sistemazioni superficiali impermeabilizzanti.

E' altresì ammesso:

- l'uso turistico – ricreativo, mediante la realizzazione di accessi e percorsi pedonali e/o ciclabili che non comportino alterazioni dei suoli, spazi di sosta pedonale, zone alberate e radure destinabili ad attività del tempo libero, parchi ad aree a verde con attrezzature amovibili e/o precarie con l'esclusione di impianti sportivi e di spettacolo, piccole aree attrezzate per la sosta ed il ristoro, non pavimentate, in condizioni specifiche attrezzate anche con parcheggio pubblico, allestite con cartelloni descrittivo-educativi del sito e delle fasi del recupero ambientale; A tal fine è consentito per lotti esistenti all'atto di adozione del PUC ed attestati su strade esistenti, la realizzazione di volumetrie turistiche o di turismo rurale con i seguenti parametri: $J_f = 0,15 \text{ mq/mq}$; $A_c = 0,4 \text{ mq/mq}$; $h = 3,5\text{m}$.

- Realizzazione di strade interpoderali, ripristino dei sentieri esistenti, gli usi connessi alla mobilità mirata nel territorio, come percorsi pedonali, ciclabili, equestri; strade vicinali, poderali o interpoderali, di bonifica montana.

- Rifacimenti dei muri di sostegno dei terrazzamenti e costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti, nel rispetto delle presenti norme tecniche;

- L'utilizzazione delle unità immobiliari esistenti è altresì praticabile per le attività integranti la produzione agricola, quali strutture agrituristiche, attività artigianali o commerciali connesse alla produzione agro - forestale - pascoliva. Sono ammessi sugli immobili edilizi esistenti:

- interventi di cui alle lettere a,b, c, d, d1 dell'articolo 3 del TU sull'edilizia dei precedenti **articoli 10, 11 e 12**.
- Interventi di cui alle opere interne di cui al precedente **articolo 16**.
- interventi di cui all'**articolo 17** (punti 1,2,3,4,5).

- L'impiantistica tecnologica necessaria per gli usi agricoli, qualora sia posta sotto traccia, senza perturbare la forma sensibile degli spazi naturali.

- Gli usi pubblici, conservando il carattere dell'ambiente naturale configuranti spazi per attività collettive, e lo sport.

4. Disciplina di intervento.

Al fine della conservazione dei caratteri naturali, possono autorizzarsi trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi qualora siano finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici.

Non sono ammessi interventi comportanti trasformazione insediativa. Sono compatibili gli interventi finalizzati alla conservazione con valorizzazione dei biotopi, comportanti utilizzazioni del suolo mirate alla ricreazione, al tempo libero, ad alla valorizzazione degli usi scientifico culturali.

Nelle aree di tutela dovranno essere attuati gli interventi:

- volti alla salvaguardia degli impianti (oliveti, ecc.) e degli equipaggiamenti (alberature lungo cicli stradali e fossi, filari, ecc.) vegetazionali esistenti;
- volti al recupero naturalistico con opere di ricostruzione del manto vegetale e dei boschi;
- volti alla difesa dei fenomeni erosivi con restauro e/o ricostruzione dell'apparato morfologico e vegetazionale.

5. Disciplina di attuazione

Gli interventi sono ad attuazione diretta.

6. Disciplina di intervento, riferita agli usi rientranti nel perimetro delle aree.

E' vietata la caccia e l'estirpazione della flora.

Con lo scopo di valorizzare le preesistenze ambientali, il Parco tende al recupero conservativo dei manufatti rurali esistenti.

Con lo scopo di agevolare la fruizione degli elementi dell'ambiente naturale, si persegue la conservazione mirata della rete relazionale, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, avvalendosi del recupero di elementi esistenti, o di adattamento di suoli idonei per clivometria, consistenza e giacitura. E' quindi consentita la sistemazione e la realizzazione di percorsi pedonali, equestri, ciclabili, di aree di sosta, di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovani.

7. Interventi sul patrimonio agricolo – forestale.

- . restauro delle coltivazioni agricole, e degli spazi non costruiti, con ripristino di processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea, ripristino di habitat, per il soggiorno o il trasferimento di specie faunistiche e selvatiche, e della micro fauna;
- . riconversione agricola e boschiva delle aree in abbandono, con immissione di essenze coerenti con le caratteristiche dei suoli e delle coltivazioni.
- . interventi sul patrimonio edilizio esistente:

8. Disciplina di intervento sui sentieri.

Per i sentieri in terra battuta va perseguito il ripristino funzionale del fondo viario sconnesso da realizzarsi attraverso:

- il pareggiamento delle avvallature esistenti, che andranno risistemate con esclusiva introduzione di materiale permeabile;
- la realizzazione di graticciata, avente fuori terra un' altezza massima di cm. 20, costruita mediante paletti di castagno infissi nel terreno con leggera inclinazione verso monte, da disporre alla distanza minima di cm. 30 l'uno dall'altro, e da materiale da intreccio (rami o polloni di specie adatte, quali salice, olmo, pioppo, castagno) di lunghezza pari alla larghezza del sentiero, oppure di tavole di castagno, disposte orizzontalmente e di taglio tra i paletti. L'operazione comprende anche il riempimento con terra a tergo del graticcio in modo da formare un ripiano orizzontale;
- la raccolta e l'incanalatura delle acque superficiali, da realizzarsi attraverso l'uso esclusivo di opere di bioingegneria;
- il decespugliamento, ed il riassetto del fondo viario, liberandolo da malerbe e dalla flora infestante, mediante il taglio e l'abbruciamento dei rami e degli arbusti che invadono il percorso;
- il ripristino dei muri di contenimento attraverso l'utilizzo di pietra calcarea i formato irregolare, poste in opera a secco o con l'aiuto di malta cementizia secondo le tecniche costruttive tradizionali;
- il ripristino dei manufatti preesistenti;
- la pulitura dalla flora infestante delle eventuali macere a secco, delle murature di qualsiasi genere, delle scarpate naturali e degli arginelli stradali.

Nella realizzazione di segnaletica ad uso turistico vanno applicati i seguenti criteri:

- tabellone o carta d'insieme su pannello di legno di castagno trattato con pittura trasparente idrorepellente sorretto da due pali di castagno scortecciato di altezza, fuori terra, pari a circa mt 2.10, ed infisso in terra per mt 0.50, abbruciato alla base prima della infissione nel terreno;
- tabella segnaletica in legno di castagno trattato con pittura trasparente idrorepellente, con lettere indicative incavate nel legno, e poi dipinti in bianco, sorretta da palo di castagno scortecciato di altezza, fuori terra, pari a circa mt 2.10, ed infisso in terra per mt 0.50, abbruciato alla base prima della infissione nel terreno. Tale tabella è da utilizzare preferibilmente all'inizio dei sentieri ed in prossimità delle principali deviazioni degli stessi;
- segnalazione punti suggestivi con paletti di castagno, di altezza, fuori terra, pari a circa mt 0.70, ed infissi in terra per mt 0.30, abbruciato alla base prima dell'infissione nel terreno, trattato con pittura trasparente idrorepellente, con un numero indicativo, marcato a fuoco, sul lato superiore, tagliato diagonalmente. Tali indicatori sono da utilizzare preferibilmente in prossimità dei principali punti suggestivi;
- segnaletica orizzontale ('marcatura') realizzata mediante pitturazione su fondo viario di frecce direzionali di colore bianco/rosso/giallo di dimensione compresa tra i 10 ed i 15 cm. di lunghezza e tra i 4,5 e gli 8 cm di larghezza per i doppi colori e tra 10 e 15 cm. di lunghezza e tra 2 ed i 4 cm di larghezza per i colori singoli.

Nella realizzazione di attrezzature per l'accoglienza del pubblico e la sicurezza sui sentieri vanno applicate le seguenti tipologie:

- sistemazione di barriera protettiva sul lato a valle del sentiero, realizzata a forma di croce di S. Andrea, con pali di castagno scortecciati ed abbruciati al piede, di lunghezza pari a circa mt 1,50 per i paletti verticali e mt 0.08 per quelli inclinati/orizzontali, dell'altezza fuori terra di mt 1.00 e moduli di interasse di mt 150;
- sistemazione di barriera protettiva sul lato a monte del sentiero, effettuata mediante muretti di contenimento di altezza max. pari a circa mt 0.70 e larghezza max. pari a circa mt 0.30, realizzata con pietra da taglio calcarea di formato irregolare, poste in opera a secco o con l'aiuto di malta cementizia secondo le tecniche costruttive tradizionali ed i manufatti preesistenti;
- sistemazione superficiale di piazzole di sosta da realizzarsi in corrispondenza dei punti panoramici o di altri punti di interesse naturalistico, in condizioni clivometriche di piano o semi-pianeggiante, mediante rinetto della flora infestante, allontanamento e successivo abbruciamento del materiale di risulta, piccoli pareggiamenti degli avvallamenti presenti sulla superficie e allontanamento di pietre malferme;
- sistemazione di panchine e capanni per il ricovero rimovibili e realizzati in legno di castagno.

I capanni per il ricovero dovranno essere realizzati attraverso la messa in opera di una struttura portante in pali di legno di castagno infissi direttamente nel terreno, senza alcun tipo di tompagnatura esterna od interna e senza la realizzazione di alcun basamento, ad eccezione di tavolato in legno di castagno da disporre tra i piedritti della struttura portante, tipo palafitta, ad una distanza max. dal suolo di mt 0.20.

La struttura portante di copertura dovrà essere realizzata in legno di castagno e disposta a falde inclinate ricoperte da tegole in cotto.

9. Disciplina dei divieti e degli istituti giuridici all'interno della zona parco.

E' vietata la modificazione del suolo, di qualsiasi genere, con riferimento alla modificazione di quote altimetriche, alla modificazione dell'andamento naturale delle acque superficiali, al tracciato di sentieri, o di alvei naturali, ai terrazzamenti, ai movimenti di terra in genere, agli scavi ed al livellamento del terreno.

E' vietata la caccia e l'estirpazione della flora, l'abbattimento di piante e comunque l'espianto di essenze arboree ed arbustive di qualsiasi tipo, che non conseguano da specifici piani di assestamento forestale.

I proprietari di cespiti immobiliari possono definire soggetti giuridici, quali associazioni o altro, che promuovano la fruizione pubblica delle aree private ad uso agro - silvo - pascolivo, la manutenzione dei percorsi pubblici per la fruizione degli stessi, la prestazione di servizi di ristoro e di vendita dei prodotti conseguenti.

2-FSp-T

DISCIPLINA DELL'AREA VOLTA A COSTITUIRE IL PARCO TEMATICO

1. Disciplina delle zone elementari, volta alla costituzione del parco tematico. Nell'ambito del territorio comunale, sono localizzate risorse al fine di costituire il sistema dei parchi a vocazione tematica. Tale sistema è definito come attrezzatura di interesse territoriale non partecipe di aree a standard di ruolo comunale, aggiuntiva al calibramento di aree a standard urbanistici.

2. Disciplina di uso, riferita agli usi agro silvo pascolivi rientranti nel perimetro dell'area di parco.

Nell'area di parco, si persegue la salvaguardia dell'integrità dell'ambiente naturale, il permanere delle attività agricole esistenti, l'allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale, la vigilanza contro manomissioni ed incendi:

possono essere realizzati parchi, campi da golf, strutture sportive e del tempo libero.

Agli elementi compresenti nel perimetro delle zone FSp - T del tipo A3, G1 si applicano le relative disposizioni.

3. Ad integrazione della disciplina delle rispettive zone elementari valgono le seguenti norme: A, B, C, D, E, F del punto 2 del presente articolo.

Parametri ed indici di utilizzazione della zona elementare FSp-T non gravata da cincoli ambientali

$J_t = J_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$

Altezza manufatti non superiore a m.4.

Numero piani fuori terra max 1.

Distanze dalle strade m.10. distanze dai confini 5 m o in confine o in aderenza.

Parcheggi secondo la legge 122 del 1989 e secondo le specifiche norme in funzione delle specificità dei manufatti.

TITOLO SESTO: AMBITO SUOLI NON URBANI.

ZTO DEL TIPO E, VALORIZZAZIONE PRODUTTIVA ATTIVITÀ AGRICOLE

ARTICOLO 57

ZONE del tipo E: attività di programmazione e gestione delle risorse ambientali - attività edilizie ammesse

Le ZTO E, denominate in conformità al disposto del D.M. 02.04.1968 n.1444 - come perimetrare negli elaborati grafici delle carte dell'uso agricolo del PUC nelle scale 1/5.000, individuano le parti del territorio non urbano, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse, con lo specifico obiettivo di disciplinare l'uso degli spazi agricoli, e di incentivare le attività che in esse si svolgono, compatibilmente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia conseguenti a caratteristiche intrinseche ai suoli, ed all'interesse paesistico di insieme e di determinare di concerto zone agricole a limitazione edilizia, o promuoventi la costituzione del parco agricolo o connesse al completamento o di protezione e promozione turistica. Nelle zone E gli interventi si attuano mediante intervento diretto.

Le zone elementari del tipo ZTO E sono suddivise in 3 tipologie:

E 1- Zone elementari del tipo ZTO E a seminativo irriguo con colture pregiate, pascolative, seminativo ed a frutteto ed orti di cui alla carta dell'uso del suolo agricolo.

E 2- Zone elementari del tipo ZTO E conformante sistema di salvaguardia di 1° livello.

E 3- Zone elementari del tipo ZTO E in edificabili.

Per gli immobili e aree ricadenti in E compresi nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino relative al piano per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI RICADENTI IN ZONA E:

Il Comune, nelle attività di programmazione e gestione delle risorse territoriali e ambientali, dovrà incentivare prioritariamente interventi volti alla conservazione delle sistemazioni vegetazionali tipiche del paesaggio agrario locale quali siepi, alberate, gruppi arborei, alberi isolati, ecc.. Nella gestione delle attività agro-pastorali dovrà assicurare la tutela di questi elementi, attraverso la riduzione dei carichi di pascolo e la limitazione delle arature a ridosso delle aree boscate o cespugliate.

Rispetto a questi elementi, si dovrà consentire esclusivamente interventi di recupero e restauro ambientale e interventi volti alla conservazione e sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente tese a favorire la biodiversità e la

ATTIVITÀ EDILIZIE AMMESSE IN ZONE DEL TIPO E:

Nella zona del tipo ZTO E sono ammesse le attività di cui all'articolo 7.

ARTICOLO 58

Zone E1 (seminativi irrigui con colture pregiate seminativi -frutteti) del tipo ZTO E

1- SEMINATIVI IRRIGUI CON COLTURE PREGIATE:

Per tutte le aree il cui uso agricolo certificate come seminativo irriguo con colture pregiate o orto a produzione ciclica intensiva sono prescritti i seguenti parametri o indici:

- indice di fabbricazione fondiario di cui alla L.R. 14/82 pari a 0,05 mc./mq.
- per le costruzioni accessorie per la produzione agricola si applica l'indice di cui alla legge regionale 14/82 pari a 0,10 mc/mq.

- altezza massima m 7.50
- distanza dai confini 5mt
- distanza dalle strade secondo codice della strada

- **lotto minimo non inferiore a 5000 mq. esistenti all'atto di adozione del PUC (è sempre ammesso indipendentemente dal lotto minimo la realizzazione, secondo gli indici della zona, di modesti manufatti in legno od in muratura a servizio del fondo agricolo e da utilizzare come deposito o pertinenza).** E' consentito per ogni lotto, nei limiti degli indici e parametri previsti, la realizzazione di un solo manufatto residenziale.

- nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari. Per tali realizzazioni l'indici di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo è 0,10 mc/mq. Per gli allevamenti zootecnici **"consentiti esclusivamente nelle zone incolte e pascolive"**, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05 mq/mq;
- minima distanza dai confini mt. 20.
- distanze dalle strade m. 20

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale o per il coltivatore diretto è consentito 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.

Non è consentito, invece, ai fini volumetrici, l'accorpamento di lotti non contigui, per la realizzazione di pertinenze agricole.

L'asservimento (per volumetria residenziale) non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

2- SEMINATIVI-FRUTTETI DEL TIPO ZTO E:

Per tutte le aree il cui uso agricolo certificate come seminativo irriguo con colture pregiate o orto a produzione ciclica intensiva sono prescritti i seguenti parametri o indici:

- indice di fabbricazione fondiario di cui alla L.R. 14/82 pari a 0,03 mc./mq.
- per le costruzioni accessorie per la produzione agricola si applica l'indice di cui alla legge regionale 14/82 pari a 0,10 mc/mq.

- altezza massima m 7.50
- distanza dai confini 5mt.

- distanza dalle strade secondo codice della strada
- **lotto minimo non inferiore a 8000 mq. esistenti all'atto di adozione del PUC (è sempre ammesso indipendentemente dal lotto minimo la realizzazione, secondo gli indici della zona, di modesti manufatti in legno od in muratura a servizio del fondo agricolo e da utilizzare come deposito o pertinenza).** E' consentito per ogni lotto, nei limiti degli indici e parametri previsti, la realizzazione di un solo manufatto residenziale.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari. Per tali realizzazioni l'indici di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo è 0,10 mc/mq.

Per gli allevamenti zootecnici "**consentiti esclusivamente nelle zone incolte e pascolive**", non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05 mq/mq;
- minima distanza dai confini mt. 20.
- distanze dalle strade m. 20
- Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo.
- Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale o per il coltivatore diretto è consentito 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. L'asservimento (per volumetria residenziale) non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Non è consentito, invece, ai fini volumetrici, l'accorpamento di lotti non contigui, per la realizzazione di pertinenze agricole.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

3- NUOVA EDIFICAZIONE IN E1:

Oltre alle limitazioni di cui sopra, gli interventi comportanti realizzazione di nuove unità residenziali ad uso agricolo sono ammessi solo allorché non sia presente nel perimetro dell'azienda agricola di riferimento o del lotto unità edilizia da recuperare. Vanno assunti gli indici fondiari sopra indicati.

4- IMMOBILI PRODUTTIVI NON DEL TIPO AGRICOLO ESISTENTI IN ZONA E1.

Gli immobili esistenti, alla data di adozione del PUC, aventi carattere produttivo non legate prevalentemente all'agricoltura, (compreso attività sportive, turistiche e/o ricettive) assumono destinazione produttiva D, purchè legittimamente realizzati ed in regola con le distanze dai confini e dalle costruzioni.

Tali immobili, fermo restando le quote relative ai parcheggi, possono essere ampliati (senza verifica del rapporto planovolumetrico) tenendo conto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq ed a condizione che l'ampliamento venga realizzato nell'ambito del lotto del manufatto principale.

5-PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI ESISTENTI IN ZONA E1 IN PRESENZA

DI ATTIVITA' DI AGRITURISMO O TURISMO RURALE.

L'utilizzazione degli immobili esistenti (anche con cambiamento di destinazione d'uso) per attività di agriturismo o comunque iniziative di turismo rurale. Al fine di incentivare tale utilizzo, sugli immobili oggetto d'interventi di agriturismo o turismo rurale, è ammesso un incremento volumetrico del 25% (solo per ampliamenti). Sono ammessi altresì gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo cui al TU sull'edilizia.

6- USO FUNZIONALE DI UNITÀ EDILIZIE RURALI DI INTERESSE STORICO A3:

Il patrimonio di edilizia rurale (nelle zone E1, E2, E3,) del tipo A3 classificato d'interesse storico testimoniale va conservato salvaguardato e valorizzato, promovendo recupero, riuso e conservazione delle culture tradizionali.

Ai fini della conservazione il patrimonio di edilizia rurale di interesse storico, è ammissibile la modifica della destinazione d'uso delle unità edilizie ad uso agricolo, con destinazione abitativa, turistica o servizi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle more della catalogazione e censimento è classificato patrimonio rurale d'interesse storico testimoniale quello realizzato precedentemente al 1945.

A titolo esemplificativo, (e fermo restando l'inclusione di altri immobili realizzati antecedentemente al 1945) tale patrimonio è individuato nelle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000.

Per la disciplina dell'intervento conservativo valgono le disposizioni di cui alla ZTO del tipo A.

E' prescritto il rilievo, edilizio, statico e del quadro fessurativo, nonché l'analisi tipo morfologica, storica, e paesaggistica. In presenza di motivate esigenze connesse al riuso funzionale, si consente l'adeguamento dimensionale, con incremento di superfici utili, applicandosi all'intervento le relative disposizioni.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria,, consolidamento, restauro, risanamento conservativo, adeguamento funzionale di cui all'articolo 17, adeguamento impiantistico-funzionale con installazione di nuovi impianti se finalizzati alla conservazione del bene per il suo migliore utilizzo.

7- RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON AVENTE CARATTERE STORICO O DI PREGIO:

Fermo restando quanto disposto al precedente punto 1 del presente articolo ed in particolare al comma "prescrizioni particolari" nelle zone E1-E2-E3 (con le limitazioni delle rispettive zone) dove sono compresi insediamenti agricoli diffusi sono consentiti gli interventi volti al recupero abitativo del patrimonio esistente.

Ai fini del recupero, per il patrimonio edilizio rurale dedotto dalla classificazione del suolo sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché l'adeguamento dimensionale una tantum delle abitazioni a scopo di attrezzatura igienico sanitaria, nei limiti del 20% della volumetria esistente.

E' ammessa l'utilizzazione, mediante modifica della destinazione d'uso, dei fabbricati di servizio (stalle).

Qualora la stalla sia inglobata in unità edilizia ad uso residenziale, è consentita la demolizione e ricostruzione della stalla con volumetria pari a quella dimessa.

E' prescritta la conservazione degli elementi esistenti annessi all'attività agricola (pozzi, forni, fienili) e delle alberature.

8- MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE SERRE IN ZONA E:

La realizzazione di serre per coltivazione intensiva volta alla intensificazione di colture agrarie praticate con continuità dai conduttori agricoli fa riferimento alla superficie aziendale come catastalmente accertata, che configura la superficie territoriale. La realizzazione si attua in conformità ai seguenti indicatori:

- superficie territoriale minima di intervento: mq. 2.000
- superficie coperta: 0.80% di superf. fondiaria.
- superficie massima coperta con continuità: mq. 1.000
- altezza massima misurata al colmo m.5,5.
- distanza dai confini di proprietà m 3.
- distanza dagli altri fabbricati m.10.
- distanza dagli edifici ad uso abitativo m.10.

Devono essere previste misure di ottimizzazione dell'inserimento nel contesto paesistico.

Tra le configurazioni di serre, si raccomanda l'uso di modelli a volta incrociata.

Per quanto riguarda la realizzazione di tettoie di protezione o deposito temporaneo di raccolto agricolo, e' prescritto l'uso di struttura lignea con schermatura in materiale vegetale.

E' prescritto il divieto di opere murarie eccedenti il piano di campagna.

E' fatto obbligo recintare le serre con siepi ed alberature di altezza non inferiore am.1,5

E' fatto obbligo che le serre contemperano opere per la raccolta delle acque.

Ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 19 del 2001 che ha modificato la legge regionale 8 del 1995 la realizzazione di serre che impegni aree gravate dai vincoli è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione.

9- MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI IN ZONA E1

Ai fini della disciplina si esplicitano le seguenti definizioni:

Zootecnia, intesa come attività di allevamento di specie faunistiche terrestri, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento, connessi e distinta in:

- **zootecnica di carattere familiare**, nella quale l'alimentazione degli animali avviene almeno per il 50 per cento utilizzando prodotti dell'azienda agricola familiare, che dispone di terreni sufficienti per eseguire lo spandimento agronomico dei liquami a norma delle relative vigenti disposizioni, e nella quale non si superano in ogni caso i 15 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, calcolando il peso vivo il riferimento alla tabella seguente la presente voce;
- **zootecnica di carattere aziendale od interaziendale**, nella quale l'alimentazione degli animali avviene almeno il 50 per cento utilizzando prodotti dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, che dispongono di terreni sufficienti per eseguire lo spandimento agronomico dei liquami a norma delle relative vigenti disposizioni, e nella quale non si superano in ogni caso i 40 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, o delle aziende agricole associate, calcolando il peso vivo in riferimento alla tabella seguente la presente voce;
- **zootecnica di carattere industriale**, nella quale sussistono requisiti eccedenti:

Ai fini del presente articolo per l'attività di allevamento fa riferimento all'unità bovina per ettaro di superficie agricola.

Si configura allevamento aziendale per le unità di estensione maggiore di due ettari, operanti su superfici accorpate, anche se distanti come localizzazione.

Le necessità edilizie conseguenti ad attività di allevamento vanno soddisfatte in primo luogo attraverso il recupero di edifici rurali esistenti; in secondo luogo attraverso ampliamento degli stessi; qualora non sussistono edifici potenzialmente da recuperare è consentita la realizzazione di nuova unità edilizia, di dimensione coerente con il carico aziendale dedotto dalla superficie agraria disponibile.

Nella realizzazione della nuova unità edilizia per allevamento zootecnico, si applicano i seguenti indici di utilizzazione:

- Superficie territoriale di intervento: mq. 8.000
- Superficie coperta 0,05 mq/mq
- Distanze dalle strade m.20
- Minima distanza dai confini mt. 20.
- Distanze dai fabbricati residenziali m.20
- Altezza non superiore a m.5

Nella realizzazione di impianto di allevamento zootecnico si ammette la realizzazione di una abitazione di cui custodia.

Gli allevamenti di zootecnica minore sono disciplinati dai seguenti indicatori:

- superficie territoriale di intervento: mq.5.000
- superficie coperta 0,05 mq/mq
- Distanze dalle strade m.20
- Distanze dai fabbricati residenziali m.20. Altezza non superiore a m.5

1.1 L'utilizzazione degli immobili esistenti (anche con cambiamento di destinazione d'uso) per attività di agriturismo o comunque iniziative di turismo rurale. Al fine di incentivare tale utilizzo, sugli immobili oggetto d'interventi di agriturismo o turismo rurale, è ammesso un incremento volumetrico del 25% (solo per ampliamenti). Sono ammessi altresì gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo cui al TU sull'edilizia.

1.2 Gli immobili esistenti, alla data di adozione del PUC, aventi carattere produttivo non legate prevalentemente all'agricoltura, (compreso attività sportive, turistiche e/o ricettive) assumono destinazione produttiva D, purchè legittimamente realizzati ed in regola con le distanze dai confini e dalle costruzioni. Tali immobili, fermo restando le quote relative ai parcheggi, possono essere ampliati (senza verifica del rapporto planovolumetrico) tenendo conto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq ed a condizione che l'ampliamento venga realizzato nell'ambito del lotto del manufatto principale.

1.3 Quelli di cui all'articolo 58 punto 6.

Disciplina di intervento

Nei boschi e nelle aree boscate sono ammessi, nel rispetto di quanto disposto dai Piani pluriennali di assestamento forestale, esclusivamente:

- la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica ed interventi di forestazione protettiva;
- le normali attività silvocolturali (tagli colturali e di produzione);
- le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo.

Nei boschi di alto fusto gli interventi silvocolturali dovranno favorire le specie spontanee autoctone. E' fatto divieto di procedere a movimenti di terra e scavi, di costituire discariche di rifiuti di qualsiasi natura, di aprire nuovi percorsi e piste veicolari se non per l'espletamento delle funzioni di vigilanza e protezione forestale, di realizzare nuove costruzioni non strettamente connesse alla conduzione del bosco entro una fascia di ml. 100 dai confini dell'area boscata.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti compatibili con le finalità di tutela del bosco.

Ai sensi della Legge n.353 del 21/11/2000, in materia di incendi boschivi, art.10, le zone boscate i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.

E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

E' inoltre vietata per dieci anni sui predetti soprassuoli la realizzazione di edifici nonchè di strutture ed infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o permesso di costruire.

2- ZONE E3: Zone elementari del tipo ZTO E, ricadenti in zone R3 e R4 dell'Autorità di bacino, in edificabili.

Non è ammessa nuova edificazione.

Sono ammessi interventi relativi alle pertinenze esistenti e residenze esistenti per gli interventi di cui alle lettere a, b, c del TU sull'edilizia.

<p style="text-align: center;">TITOLO SETTIMO: AMBITO SUOLI NON URBANI. DIFESA DEI CORSI D'ACQUA, FASCE DI ALBERATURE, VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZTO DEL TIPO G A TUTELA MIRATA</p>
--

ARTICOLO 60

Difesa dei corsi d'acqua, fasce di alberature e vincolo Idrogeologico, difesa dei pozzi

1- Corsi d'acqua, fiumi, torrenti, fossi e loro ecosistemi: parti del territorio costituente il sistema idrografico superficiale e fasce riparali connesse.

Modalità d'uso per il miglioramento della qualità delle acque superficiali, politiche di controllo degli scarichi civili ed industriali, adeguamento degli impianti di depurazione e conservazione e ripristino del deflusso minimo vitale del corso d'acqua con verifica e controllo degli emungimenti e verifica delle concessioni.

2- Parti del territorio contigue ai centri abitati o comunque correlati.

Modalità di costituzione di fasce di alberature.

3- Parti del territorio soggette a vincolo idrogeologico.

1- CORSI D'ACQUA, FIUMI, TORRENTI, FOSSI E LORO ECOSISTEMI:

Interventi ammessi:

1. potenziamento e/o ricostituzione della fascia ripariale;
2. rinaturalizzazione dei tratti di argine artificializzato;
3. eliminazione delle attività ad elevato impatto antropico (cave in alveo, delocalizzazione di aree o impianti industriali ecc.) e ripristino delle condizioni ambientali attraverso rimodellamento degli argini naturali, piantumazione della vegetazione ripariale, eliminazione di scorie, ecc.;
4. miglioramento della qualità delle acque superficiali (attraverso politiche di controllo degli scarichi civili e industriali, adeguamento degli impianti di depurazione, ecc.);
5. conservazione o ripristino del deflusso minimo vitale del corso d'acqua (verifica e controllo degli emungimenti; verifica delle concessioni, ecc.)
6. conservazione e/o ripristino della continuità degli ecosistemi fluviali (in particolare della fascia ripariale) e realizzazione di interventi di minimizzazione e/o compensazione degli impatti non eliminabili (causati da infrastrutture, impianti ed edifici non delocalizzabili, ecc.);
7. realizzazione di interventi mirati di restauro ambientale;
8. minimizzazione e/o compensazione degli impatti ambientali provocati da strutture e manufatti artificiali in alveo (strutture di ponti, briglie, ecc.);
9. miglioramento e conservazione delle aree di confluenza fluviale (potenziamento vegetazione, restauro ambientale, ecc.).

2 -FASCE DI ALBERATURE NELLA SPECIFICA FASCIA DI RISPETTO STRADALE:

Nelle fasce stradali (viabilità esistente e di progetto) vanno realizzate alberature tese a:

- - Riquilibrare il sistema di percorsi e piazze che concorrono alla formazione della rete degli spazi aperti urbani.
- - Tutelare e recuperare gli elementi di relazione morfologica e paesistica.
- - Ripristinare e riquilibrare, attraverso il recupero dei sentieri vallivi e degli insediamenti periferici, i rapporti funzionali tra i centri e la campagna.
- Mitigare la presenza degli insediamenti recenti con fasce verdi ai margini del costruito.

3- PARTI DEL TERRITORIO SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Nei territori agricoli sottoposti al vincolo di tutela idrogeologica sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica. Oltre alle limitazioni previste dal R.D. 3267/23, è vietato qualunque intervento (apertura di strade, scavi, estrazione di materiali) che possa pregiudicare l'equilibrio geologico dei terreni.

COSTRUZIONI AMMESSE IN AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

E' ammesso la realizzazione di manufatti edilizi residenziali e pertinenziali del tipo agricolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1- Parere favorevole dell'organo competente.

2- Esclusione di ogni tipo di asservimento.

3- Utilizzazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria per le nuove costruzione (lettera e) dedotto dalla carta dell'uso agricolo ed altri parametri (distanza dai confini, dalle strade e dalle costruzioni) relativi alla specifica zona elementare agricola, con esclusione dell'asservimento.

4- In deroga ad ogni altra disposizione ed in considerazione del vincolo diffuso hanno titolo alla realizzazione i soggetti di cui alla legge regionale 14 del 1982 con le limitazioni seguenti: ***“la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti o conduttori in economia”***.

5- Per le pertinenze, fermo restando le precedenti prescrizioni, l'indice di riferimento è 0,10 mc/mq. E' esclusa la possibilità di allevamenti zootecnici.

6- Fermo restando le precedenti prescrizioni, le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo. E' altresì consentito il cambio di destinazione d'uso per attività di agriturismo o turismo rurale, attraverso gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'articolo 3 del TU sull'edilizia con incremento volumetrico massimo del 20%.

Direttive e indirizzi da osservare nelle aree a vincolo idrogeologico:

Ricostituzione degli ecosistemi. Interventi:

- conservazione e/o ripristino della continuità degli ecosistemi;
- realizzazione di interventi di restauro ambientale e valorizzazione dei valori paesistici;
- conservazione delle caratteristiche ecologiche, florovegetazionali e faunistiche;

Ripristino di condizioni di uso sostenibili :

- sperimentazioni per un sistema agro-ambientale a basso impatto;
- incentivazione attività del turismo naturalistico;
- divieto di nuova edificazione a carattere industriale;
- i progetti di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie non soggette a valutazioni di impatto ambientale dovranno tenere conto della presenza delle riserve di naturalità e prevedere interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali. Va rispettato la eventuale previsione dei corridoi infrastrutturali, all'interno della quale, in sotterraneo, siano concentrati i fasci delle reti tecnologiche. Per le infrastrutture tecnologiche esistenti che attualmente

attraversano il territorio a vincolo idrogeologico senza “regola”, dovranno essere spostate negli appositi corridoi infrastrutturali.

Previsioni di usi sostenibili :

- attrezzature sportive o del tempo libero di limitato impatto;
- attività di costituzione di parchi;
- spazi destinati ad attività ad attività didattiche;
- programmi di studio e di ricerca scientifica, con particolare riferimento ai caratteri boschivi del territorio ed alle azioni di tutela e di valorizzazione degli stessi;
- produzione legnose (attività vivaistiche) di specie autoctone da utilizzare negli interventi di recupero ambientale.

4- DIFESA DEI POZZI:

Il PUC coltiva la salvaguardia e tutela delle fasce di protezione a pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua ad uso potabile.

Le aree sono tutelate dai pericoli di inquinamento mediante le seguenti limitazioni:

- zona di tutela assoluta: fascia di estensione m.10 recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche da pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua esistenti.
- zona di rispetto: fascia di m.200 da pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua esistenti, dove sono vietate: dispersione, immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati, accumulo di concimi organici, dispersione di acque bianche nel sottosuolo, aree cimiteriali, spandimento di pesticidi e fertilizzanti, apertura di cave e pozzi, discariche di qualsiasi tipo, stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose o radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, impianti di trattamento di rifiuti, pascolo e stazzo di bestiame, insediamento di fognature e pozzi perdenti.

Nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica. E' vietato nelle fasce di rispetto qualunque intervento (apertura di strade, scavi, estrazione di materiali).

Per le costruzioni esistenti ubicate nel perimetro delle fasce di rispetto, e nelle zone della tutela mirata è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria.

Inoltre non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione ad eccezione di capanni e torri di avvistamento per gli uccelli, nonché gazebi e punti di ristoro.

E' prescritto la salvaguardia delle colture in atto.

Per gli immobili e aree compresi nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino relative al piano per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

ARTICOLO 61
Aree G della tutela mirata ed aree di limitazioni

Le zone elementari G sono aree volte alla produzione di aree dell'ambito della tutela mirata.

Le zone elementari G sono:

G2- zone elementari partecipi della ZTO G volte alla produzione d'aree dell'ambito della tutela mirata, e costituite da parti del territorio interne o contigue ai centri abitati, esterne o correlati ad essi e oggetto per la posizione riscontrata di modalità d'inibizione dell'attività edilizia residenziale finalizzata alla salvaguardia del tessuto urbano consolidato.

G2- PARTI DEL TERRITORIO OGGETTO, DI MODALITÀ D'INIBIZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA RESIDENZIALE FINALIZZATA ALLA SALVAGUARDIA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.

Le aree G2 sono zone definite a verde agricolo di rispetto e finalizzate alla salvaguardia di esigenze agricole, all'attività di coltivazione e ad assicurare un equilibrio tra le aree attraverso l'utilizzabilità dei suoli a scopo agricolo ed il contenimento dell'espansione edilizia.

La destinazione ha la finalità di conservare la volumetria esistente (ammettendo modeste costruzioni) e cioè il rapporto tra superficie coperta e superficie libera, privilegiando utilizzazioni diverse da quelle edilizie.

• **La disciplina delle singole zone G2 del tipo ZTO G permette:**

- - riqualificare il sistema dei percorsi che concorrono alla formazione della rete degli spazi aperti urbani.
- - tutelare e recuperare gli elementi di relazione morfologica e paesistica con i relativi spazi aperti e gli affacci.
- - contenere l'espansione edilizia lungo le viabilità principali.

PRESCRIZIONI

1. Le aree ricadenti in G2 contigue alle zone del tipo BC, C1, C2, C3, C4, C5 del tipo ZTO B, C di cui al Decreto e appartenenti allo stesso proprietario, possono utilizzare la suscettività edificatoria dell'area ricadente nella zona elementare G2 calcolata secondo i parametri del presente articolo (con un incentivo del 30%) nella zona elementare contigua fermo restando il rispetto dei parametri edilizi della zona elementare dove si trasferisce la volumetria ed a condizione che la zona elementare contigua abbia già capacità edificatoria, nel senso che se la l'area della zona contigua risulta essere satura non può essere oggetto di trasferimento. In caso di esito positivo del trasferimento di volumetria l'area G2 utilizzata per il calcolo volumetrico diventa inedificabile.

2. Sono consentiti interventi relativi a conservare la funzionalità degli edifici esistenti, il cambio di destinazione d'uso per attività di agriturismo o turismo rurale (lettere a, b, c, d dell'articolo 3 del TU sull'edilizia con incremento del 20%) e quelli come piscine, campi da tennis, gazebi, chioschi, serre-palestre, e che sono compatibili con il carattere della zona.

3. Sono ammessi nuovi interventi edilizi residenziali di cui alla lettera "e" dell'articolo 3 del TU sull'edilizia con i seguenti indici e parametri:

Jf = 0,045 mc/mq.; h = 4,5 m.

distanza dai confini 5 m.

distanze dalle strade secondo codice della strada.

distanze a pareti finestrate m.10.

lotti liberi = lotti esistenti all'atto dell'adozione del PUC non inferiori a m. 6000, senza possibilità di asservimento.

Per gli immobili e aree ricadenti in G2 e compresi nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

ARTICOLO 62

Distanze dalle Strade e fasce di rispetto

Per le distanze dalla strada (fascia di rispetto stradale), fermo restando l'applicazione delle prescrizioni di cui agli articoli precedenti e quello successivo si fa riferimento alla suddivisione di centro abitato di cui al Testo Unico di cui al nuovo Codice della strada.

Fuori dal centro abitato e non interessate da destinazioni urbanistiche di cui al Piano si applicano le norme del citato Testo Unico.

All'interno del centro abitato e/o comunque interessate da destinazioni urbanistiche di cui al Piano valgono le norme del PUC.

Sono sottoposte alle norme di cui al codice della strada le prescrizioni in materia di recinzioni, siepi lungo le strade.

• FASCE DI RISPETTO STRADALE:

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

Ai fini della determinazione dei divieti imposti alla produzione privata, importante è richiamare la definizione di sede stradale e di confine stradale e di fascia di pertinenza stabilite dal nuovo codice.

La sede stradale invece va intesa come superficie compresa entro i confini stradali.

Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza. Il confine stradale che delimita la sede stradale è definito come limite alla proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Fermo restando le fasce indicate nei paragrafi seguenti, resta inteso che in caso di modifiche normative al codice della strada, le fasce sottoindicate s'intendono conseguentemente modificate.

Fasce di rispetto per l'edificazione fuori dai centri abitati (art.26).

1. La distanza dal confine stradale, **fuori dai centri abitati**, 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.

2. **Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni**, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 60 m per le strade di tipo A.

b) 40 m per le strade di tipo B.

c) 30 m per le strade di tipo C.

d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali»;

e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

3. **Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale**, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni,

conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A.
- b) 20 m per le strade di tipo B.
- c) 10 m per le strade di tipo C.

Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, 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.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, 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 similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

7. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore 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 costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati (art. 28)

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) m 3 per le strade di tipo A;
- b) m 2 per le strade di tipo D.

Per le altre strade, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Fasce di rispetto del sistema della viabilità del progetto di PUC

Tutti i collegamenti previsti dal PUC sono da considerarsi strade del tipo locale del tipo C.

Le fasce di rispetto relative sono del tipo indicate precedentemente:

c)- 30 m per le strade di tipo C (fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade).

c) -10 m per le strade di tipo C (fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale).

Tutti i collegamenti interni previsti sono del tipo locale con distanze disciplinate dalle norme in ordine alle distinte zone del tipo ZTO.

Tutti i collegamenti escursionistici, pedonali e ciclabili sono del tipo F.

2- FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE:

Fermo restando le prescrizioni della L.R.14 del 1982, negli ambiti dei rispetti cimiteriali valgono le seguenti norme e disposizioni desunte dall'articolo 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 così come modificato dalla legge 166 del 2002 articolo 28 e dall'articolo 57 del DPR 10 settembre 1990, n.285:

1- I nuovi cimiteri debbono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dai centri abitati, salva diversa determinazione dei pertinenti provvedimenti amministrativi specifici. **Attorno ai limiti dei cimiteri è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a cento metri**, salvo diversa determinazione di pertinenti provvedimenti amministrativi specifici.

2- Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a 50 metri dai centri abitati nei comuni con popolazione inferiore a 20 mila abitanti.

3- **Entro le fasce di rispetto dei cimiteri non sono ammesse inderogabilmente ai sensi dell'articolo 28 della legge 166 del 2002 (della L.R.14 del 1982) nuove costruzioni ed esclusivamente manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del TU sull'edilizia, nonché trasformazioni fisiche volte a realizzare:**

- a) elementi viari;
- b) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati. e) reti idriche;
- d) reti fognanti;
- e) metanodotti, gasdotti, e simili;
- f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- g) giardini autonomi;
- h) manufatti amovibili e/o precari.

4- Negli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni: **giardinaggio, giardini autonomi, commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, mobilità pedonale, mobilità meccanizzata.**

5- Ai sensi dell'articolo 28 della legge 166 del 2002 valgono le seguenti disposizioni che hanno modificato l'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265:

a) I nuovi cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro

dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente di fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge;

b) Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico (di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f dell'articolo 3 del TU sull'edilizia o piano integrato di cui alla legge regionale 2 del 1996), purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica, con identica procedura, anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

Per gli immobili e aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale e compresi nelle zone del PS dell'Autorità di Bacino per l'assetto igrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina le modalità ed i divieti.

3- FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI

Nelle Fasce di rispetto degli elettrodotti, delle cabine e delle sottostazioni elettriche ai sensi delle disposizioni desunte dall'articolo 5 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 aprile 1992) valgono le seguenti prescrizioni:

I fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sottoindicate dalle linee elettriche aeree esterne:

- linee elettriche a 132 KV: 10 metri;
- linee elettriche a 220 KV: 18 metri;
- linee elettriche a 380 KV: 28 metri.

Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto vengono calcolate mediante proporzione diretta da quelle indicate al punto precedente. Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 devono essere eguali a quelle stabilite, con i criteri precedenti per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione interessata.

4- FASCE DI RISPETTO DA METANODOTTI E GASDOTTI

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

5- FASCE DI RISPETTO DA FIUMI E TORRENTI: INEDIFICABILITA' ASSOLUTA, LEGGE REGIONALE 14 DEL 1982.

Ai sensi della legge regionale 14 del 1982 lungo le sponde dei fiumi, torrenti e canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- a) per il fiume Sabato e Calore mt. 50.
- b) lungo i torrenti a scarsa portata mt. 10;
- c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali mt. 50;

Sono tuttavia da consentirsi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua, sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume, 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;

5BIS- FASCE DI RISPETTO DA FIUMI E TORRENTI: AREE SOTTOPOSTE A TUTELA E PAREERE PAESAGGISTICO, DECRETO LEGISLATIVO 42 DEL 2004 E DECRETO LEGISLATIVO 157 DEL 2006.

Ai sensi del **primo comma dell'articolo 142 del Decreto legislativo 42 del 2004 così come sostituito dall'articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006** sono sottoposte alla tutela:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; **(Per il Comune di Arpaize i torrenti di cui all'elenco, anche se le fasce di rispetto non sono state cartografate, sono: a)- Torrente Avellola, Vallone San Martino, Vallone San Giovanni).**
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'[articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227](#);

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 142 del Decreto legislativo 42 del 2004 così come sostituito dall'articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006 non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), come zone diverse dalle zone A e B, ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

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

Ai sensi del primo comma dell'articolo 146 del Decreto legislativo 42 del 2004 così come sostituito dall'articolo così sostituito dall'articolo 16 del d.lgs. n. 157 del 2006:

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree tutelati ai sensi dell'articolo 142, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha delegato le funzioni i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica e sia rilasciata l'autorizzazione a realizzarli secondo le modalità del predetto articolo 146 del d.lgs. n. 157 del 2006.

5TER- AREE DI RISPETTO RELATIVE ALLE CONFLUENZE DI FIUMI E TORRENTI: PTCP.

Le confluenze fluviali, torrenti e valloni sono tutelati per un'area avente un raggio di 300 metri dal punto di confluenza.

In dette aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente nonché di recupero e restauro ambientale.

Nell'area di confluenze si persegue la salvaguardia dell'integrità dell'ambiente naturale. Alle aree presenti nel perimetro delle confluenze conformanti zone del tipo E1, E2, E3, A3, G2, BR, BC, A, C, D, F si applica il divieto di edificazione.

Sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli eventuali edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d (senza demolizione e ricostruzione) dell'articolo 3 del TU sull'edilizia.

5QUATER - AREE DI CRINALE: PTCP.

Il sistema dei crinali e il sistema collinare sono finalizzate alla salvaguardia della configurazione del territorio e connotazione paesistico-ambientale degli ambiti interessati. Ai fini della tutela del sistema dei crinali, viene assunta la seguente disciplina in deroga rispetto alla disciplina delle zone elementari: l'altezza dei manufatti di progetto ricadenti nei crinali principali e secondari non può superare 3,5 m.; la sagoma dei manufatti edilizi di progetto ricadenti nei crinali principali e secondari non può essere maggiore del 25% del lotto.

6- FASCE DI RISPETTO DA LINEE FERROVIARIE:

Le destinazioni d' uso e le norme di salvaguardia per la protezione dei tracciati ferroviari nelle fasce di rispetto delle linee ferroviarie non ammettono nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

Nelle fasce di rispetto, (di **m. 30** dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia) tuttavia, sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, 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- DIVIETI E PRESCRIZIONI IN OTTEMPERANZA AL PIANO STRALCIO DELL'AUTORITÀ DI BACINO:

1- Nelle zone elementari A, B, C, D, E, F del tipo ZTO A, B, C, D, E, F Del Decreto 1444 del 1968 ricadenti in aree a rischio idrogeologico molto elevato R4 si persegue i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

Al fine del raggiungimento di questo obiettivo è vietato:

- a) realizzare nuove infrastrutture di trasporto e di servizi (strade, ferrovie, acquedotti, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, cavi elettrici di telefonia, ecc.);
- b) impiantare nuove attività di escavazione e/o di prelievo, in qualunque forma e quantità, di materiale sciolto o litoide;
- c) impiantare qualunque deposito e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;
- d) realizzare opere private di canalizzazione delle acque reflue;
- e) qualsiasi tipo di intervento agro-forestale non compatibile con la fenomenologia in atto;
- f) in generale, qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio tranne che non si tratti di:
 - A) interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - B) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle normative vigenti, sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti senza aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio;
 - C) interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità e che non siano lesivi delle strutture ed infrastrutture adiacenti, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
 - D) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico, nonché di realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non delocalizzabili, purché l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area e la realizzazione non concorra ad incrementare il carico insediativo e non precluda la possibilità di attenuare e/o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;
 - E) interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;
 - F) opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi.

2- Nelle zone elementari non urbanizzate ricadenti in aree di alta attenzione A4 si persegue i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

Si applicano i divieti di cui al punto 2 con le medesime eccezioni qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.

3- Nelle zone elementari A, B, C, D, E, F del tipo ZTO A, B, C, D, E, F Del Decreto 1444 del 1968 ricadenti in aree a rischio potenzialmente alto e di attenzione potenzialmente alta Rpa - Apa si persegue i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, urbanizzate e non, si applicano i divieti di cui al punto 1 con le medesime eccezioni.

Resta ferma la possibilità di annullare e/o modificare, in qualsiasi momento, la perimetrazione e le misure di salvaguardia relative all'assetto idrogeologico di tali aree a seguito di studi ed indagini a scala di maggior dettaglio che consentano una definizione, a scala adeguata, delle condizioni di stabilità del territorio. Si applica il successivo articolo 34.

3. Per le ipotesi previste al comma precedente si applicano le procedure di cui all'articolo 17 comma 6 *bis* della legge n. 183/89.

4- Nelle zone elementari A, B, C, D, E, F del tipo ZTO A, B, C, D, E, F Del Decreto 1444 del 1968 ricadenti in nelle aree a rischio elevato R3 si persegue i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1 è vietato:

- a) realizzare nuove infrastrutture di trasporto e di servizi (strade, ferrovie, acquedotti, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, cavi elettrici di telefonia, ecc.);
- b) impiantare nuove attività di escavazione e/o di prelievo, in qualunque forma e quantità, di mattoni, argilla, sabbia, ghiaia, pietre, ecc.;
- c) impiantare qualunque deposito e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;
- d) realizzare opere private di canalizzazione delle acque reflue;
- e) qualsiasi tipo di intervento agro-forestale non compatibile con la fenomenologia in atto;
- f) in generale, qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio tranne che non si tratti di:
 - A) interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - B) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti dalle normative vigenti, sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti senza aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio;
 - C) interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità e che non siano lesivi delle strutture ed infrastrutture adiacenti, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
 - D) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico, nonché di realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non delocalizzabili, purché l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area e la realizzazione non concorra ad incrementare il carico insediativo e non precluda la possibilità di attenuare e/o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;
 - E) interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;
 - F) opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;

G) interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico sanitario ed interventi di minima rilevanza.

5- Nelle zone elementari non urbanizzate ricadenti in aree di medio-alta attenzione A3 si persegue i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, non urbanizzate, si applicano i divieti di cui alla zona R3 e con le medesime eccezioni qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.

6- Nelle zone elementari A, B, C, D, E, F del tipo ZTO A, B, C, D, E, F Del Decreto 1444 del 1968 ricadenti in aree a rischio idrogeologico medio R2 si persegue i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

Per le opere private necessario uno studio di compatibilità idrogeologica.

7- Nelle zone elementari non urbanizzate ricadenti in aree di media attenzione A2 si persegue i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

Si applica la disciplina di cui all'area R2.

8- Nelle zone elementari A, B, C, D, E, F del tipo ZTO A, B, C, D, E, F Del Decreto 1444 del 1968 ricadenti in aree a rischio idrogeologico moderato R1 si persegue i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

Nelle aree definite a "rischio idrogeologico moderato", la costruzione e gli interventi in generale sono subordinati al non aggravamento delle condizioni di stabilità del pendio, alla garanzia di sicurezza determinata dal fatto che l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area.

Per le opere pubbliche e private di secondaria importanza è necessario lo studio di compatibilità idrogeologica.

9- Nelle zone elementari non urbanizzate ricadenti in aree di moderata attenzione A1 si persegue i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

Nelle aree richiamate, non urbanizzate, si applica la disciplina delle R1.

10- Nelle zone elementari A, B, C, D, E, F del tipo ZTO A, B, C, D, E, F Del Decreto 1444 del 1968 ricadenti nelle aree a rischio idrogeologico potenzialmente basso e di attenzione potenzialmente bassa Rpb – Apb si disciplina:

Nelle aree richiamate nella rubrica del presente articolo, urbanizzate e non, si applica la disciplina delle R1.

Resta ferma la possibilità di annullare e/o modificare, in qualsiasi momento, la perimetrazione e le misure di salvaguardia relative all'assetto idrogeologico di tali aree a seguito di studi ed indagini a scala di maggior dettaglio che consentano una definizione, a scala adeguata, delle condizioni di stabilità del territorio.

11- Nelle zone elementari A, B, C, D, E, F del tipo ZTO A, B, C, D, E, F Del Decreto 1444 del 1968 ricadenti in aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco C1 si disciplina:

Nelle aree gli interventi sono subordinati all'applicazione della normativa vigente con particolare riguardo all'applicazione delle prescrizioni contenute nel Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 11 marzo 1988 pubblicato sul Supplemento Ordinario n.47 della G.U.R.I. n.127 del 1/6/88, circolare LL.PP. 24/9/88 n.3483 e successive norme e istruzioni.

12- Nelle zone elementari A, B, C, D, E, F del tipo ZTO A, B, C, D, E, F Del Decreto 1444 del 1968 ricadenti in aree di versante in cui non è stato riconosciuto un livello di rischio o di attenzione significativo C2 si disciplina:

Gli interventi sono subordinati all'applicazione della normativa vigente con particolare riguardo all'applicazione delle prescrizioni contenute nel Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 11 marzo 1988 pubblicato sul Supplemento Ordinario n.47 della G.U.R.I. n.127 del 1/6/88, circolare LL.PP. 24/9/88 n.3483 e successive norme e istruzioni.

Le indagini, le verifiche ed i progetti vanno sottoposti agli Enti territoriali che ne verificano la compatibilità idrogeologica.

13- Nelle zone elementari A, B, C, D, E, F del tipo ZTO A, B, C, D, E, F Del Decreto 1444 del 1968 ricadenti in aree inondabili da fenomeni di sovralluvionamento individuato sulla base di modelli idraulici semplificati o studi preliminari, il cui livello di rischio o di attenzione deve essere definito a seguito di indagini e studi a scala di maggior dettaglio al si disciplina:

Gli interventi sono subordinati alla redazione di dettagliati studi di compatibilità idrogeologica e compatibilità idraulica.

Resta ferma la possibilità di annullare e/o modificare, in qualsiasi momento, la perimetrazione e le misure di salvaguardia relative all'assetto idrogeologico di tali aree a seguito di studi ed indagini a scala di maggior dettaglio che consentano una definizione, a scala adeguata, delle condizioni di stabilità del territorio. Si applica il successivo articolo 34.

Si applicano le procedure di cui all'articolo 17 comma 6 *bis* della legge n. 183/89.

14- Divieto di nuove costruzioni per cui siano già state rilasciate le autorizzazioni e concessioni di competenza:

Ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge n. 183/89 e s.m.i. all'adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico nelle aree di cui ai precedenti articoli da R4, A4, Rpa-Apa, R3, A3 la realizzazione di qualsiasi manufatto (edificio o infrastruttura), del quale non sia ancora avviata la costruzione, sebbene siano già stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni o concessioni previste dalla normativa vigente, è subordinata al parere dell'Autorità territoriale competente previo studio della compatibilità idrogeologica dell'opera ai sensi del seguente articolo 23.

In ogni caso al titolare della concessione è tempestivamente notificata da parte dell'Amministrazione comunale la condizione di rischio rilevata, ai sensi e per gli effetti del comma 6 dell'art. 2 del D.L. n° 279/00 convertito con modificazioni dalla L. 365/00.

Nelle aree di cui al comma 1 è vietato qualunque tipo di intervento edilizio o modificazione di destinazione d'uso sugli edifici non condonati e illegittimamente costruiti. Per tali edifici devono attuarsi le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia, compresa la eventuale demolizione.

Per tutte le zone a rischio devono essere definiti dagli organi competenti i piani di protezione civile di cui alla legge 225/92.

8- FASCIA TETTONICA

Le aree ricadenti all'interno della fascia tettonica sono da considerarsi in edificabili. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla lettera a, b e c del TU.

ARTICOLO 63
Disposizioni varie

1. SOTTOTETTI:

Il recupero abitativo di sottotetti è ammesso nei limiti di cui alla legge regionale n.15 del 2000 e sono estese agli immobili ricadenti in zone elementari A –BR (anche sottoposte a piano di recupero), BC, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3, D4, E1, E2, E3, G2 a condizione che siano legittimamente costruiti.

2. RISERVA STANDARD URBANISTICI PER ATTREZZATURE RELIGIOSE:

Ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 9 del 5-03-1990, riserva di standard urbanistici per attrezzature religiose, le aree per attrezzature religiose sono incluse negli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

L'estensione delle aree per attrezzature religiose non può essere inferiore a mq 1 per abitante insediato o da insediare con un minimo di mq **5.000** e comprese in quelle previste **dall'articolo 3, lettera b) del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 individuata dal PUC con la sigla FZp2.**

La tabella di verifica degli standard soddisfa tale riserva.

3- MANUFATTI NON CARTOGRAFATI:

Tutti i manufatti edilizi costruiti dopo l'aerofotogrammetria e non cartografati (attestati dall'UTC), ma legittimamente realizzati e ricadenti in zone elementari FZ o FT del tipo ZTO F del Decreto, assumono destinazione BR2 (nell'ambito della più vasta zona elementare FZ o FT) insieme al lotto di pertinenza su cui insiste il manufatto stesso, senza ulteriore possibilità di suscettività edificatoria, mentre le eventuali particelle, partecipi del carico volumetrico del manufatto stesso, sono inedificabili.

Tutti i manufatti edilizi costruiti dopo l'aerofotogrammetria e non cartografati (attestati dall'UTC), ma legittimamente realizzati e ricadenti in zone elementari D2, D3, D4 del tipo ZTO D del Decreto, assumono destinazione BR2 insieme al lotto di pertinenza su cui insiste il manufatto stesso, senza ulteriore possibilità di suscettività edificatoria, mentre le eventuali particelle, partecipi del carico volumetrico del manufatto stesso, sono inedificabili.

4- MANUFATTI CONFORMANTI ZONE B O C DEL TIPO ZTO B O C DEL DECRETO CHE PASSANO DA MODALITÀ D'USO AGRICOLO A MODALITÀ D'USO URBANO:

I manufatti conformanti zone B o C del tipo ZTO B o C del Decreto che passano da modalità d'uso agricolo a modalità d'uso urbano la cui densità riscontrata è inferiore a 0,2 mc/mq (e non configuranti sistema d'insediamento diffuso) sottoposti dal progetto di piano a specifiche previsioni di modificazione in considerazione delle situazioni urbane sopravvenute (contiguità al centro abitato, previsione infrastrutturale, allestimento di aree per servizi) sono sottoposto alla seguente disciplina:

1- Le trasformazioni urbanistiche di cui al precedente comma interessato manufatti edilizi (a carattere residenziale agricolo, pertinenziale agricolo od altro) ed aree libere che da regime di zona agricola passano a regime urbano e segnatamente:

- Da zona agricola a zona elementare C1-C2-C3-C4-C5 del tipo ZTO C del Decreto.
- Da zona agricola a zona elementare BC1, BC2, BR1 o BR2 del tipo ZTO B del decreto.

2- Il diverso regime fa venire meno il regime gratuito delle concessioni assentite ed in tal caso i manufatti realizzati sono sottoposti a calcolo dei rispettivi oneri con conseguente pagamento da parte dei proprietari.

3- Le eventuali destinazioni non residenziali (o non esclusivamente residenziali) e le pertinenze agricole, dovranno essere riconvertite in destinazioni residenziali o destinazioni compatibili con la rispettiva destinazione urbanistica entro 60 giorni dall'approvazione del Piano attraverso richiesta di permesso a costruire oneroso per il cambio di destinazione d'uso.

5- PRESCRIZIONI DERIVANTI DA PREVISIONI CONFERMATIVE:

Il Piano assegna alle zone sottoposte a PLC del vigente PdF, trasmesso e/o approvato valore confermativo in termini di parametri e modalità d'attuazione.

Tuttavia qualora le predette previsioni, pur confermando quelle precedenti, rettificassero marginalmente le perimetrazioni in forza di nuove localizzazioni d'infrastrutture relative al sistema della mobilità compreso quella lenta e dolce, è prescritto che i piani di lottizzazione (compreso la consistenza degli interventi edilizi) siano rimodulati entro 60 giorni dalla trasmissione del Piano alla Provincia.

Non si potrà dar corso all'inizio dei lavori se non si è provveduto alla rimodulazione. La medesima prescrizione si applica anche per i piani di lottizzazione i cui interventi edificatori sono già iniziati e non ultimati.

6- PRESCRIZIONI PER I MANUFATTI ESISTENTI ALL'ATTO DI ADOZIONE DEL PUC:

Tutti i manufatti esistenti all'atto di adozione del PUC, realizzati in regime di difformità dalle previsioni del PdF e ricadenti nelle previsioni del PUC sono oggetti di permessi a costruire in sanatoria con verifica planovolumetrica rispetto ai parametri e indici del PUC anche nelle more della redazione del PUA, laddove il manufatto ricada in zone disciplinate da intervento indiretto.

7- NORME DI RINVIO:

In caso di discordanza o difficoltà interpretativa delle norme di testo e quelle disegnate, si procederà ad acquisire apposito parere ai progettisti.

TITOLO NOVE: RETI DI IMPIANTISTICA TECNOLOGICA NEGLI AMBITI
--

**ARTICOLO 64
Reti di impiantistica tecnologica negli ambiti**

DISCIPLINA SPECIFICA

Impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani

1. Impianti per la raccolta differenziata di rifiuti solidi in comparti edificatori.

Nei comparti edificatori ad attuazione coordinata, tra le opere dell'urbanizzazione secondaria vanno previsti eventuali impianti necessari per la raccolta differenziata dei rifiuti, e per il conferimento di rifiuti inerti, o ingombranti.

2. Impianti per la gestione del ciclo dei rifiuti ed aree destinate a standard obbligatori

Il comune può provvedere a localizzare in aree destinate a standard urbanistici di ruolo locale o comunale (FZ) impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti urbani, e per il recupero o la distruzione di beni durevoli.

Impianti reflui fognari ed opere di urbanizzazione per la riqualificazione ecologica

1. Compiutezza della rete fognaria comunale

L'amministrazione comunale predisporrà, nell'ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche, "piano di settore" di adeguamento della rete fognaria comunale, sancendo l'obbligo agli allacciamenti laddove la stessa risulta in essere, o imponendone la immissione non appena nuove tratte della stessa siano poste in uso.

Agli interventi contemplati nel piano di settore si attribuisce ruolo prioritario.

2. Rete fognaria e rete delle acque meteoriche

Il piano di settore promuoverà la separazione della rete delle acque configuranti reflui da sottoporre a trattamento, dalla rete delle acque meteoriche e di pioggia.

3. Collettamento delle acque meteoriche in interventi sul patrimonio edilizio, o volti alla costituzione di nuovo patrimonio edilizio.

Negli interventi sulle unità edilizie esistenti, o di nuova edificazione, vanno praticate la separazione dei reflui dalle acque meteoriche, avvalendosi di reti differenziate. Le acque meteoriche possono essere convogliate in cisterne, pertinenze delle unità edilizie, anche di nuova realizzazione, la cui incidenza metrica è da non computare negli indicatori urbanistici.

I nuovi complessi insediativi devono attuare le opere che consentano il collettamento e la depurazione delle acque, in conformità alle disposizioni di cui al D.L. 152/1999.

Dette opere configurano elementi della urbanizzazione primaria.

Nella attuazione di nuovi complessi insediativi attraverso comparti edificatori, la modalità di collettamento, adduzione, trattamento e stivaggio delle acque meteoriche va definita nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Le acque meteoriche possono essere adoperate per usi compatibili, quali irrigazione di giardini privati, o pulizia delle strade.

4. Raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani

L'amministrazione comunale predisporrà piano di settore mirato alla dotazione di attrezzature pubbliche volte alla raccolta differenziata dei residui solidi, al loro stivaggio per il trasferimento programmato ed il successivo trattamento.

Caratteri delle opere a rete

Nella formazione di nuovi complessi insediativi va perseguita la progettazione edilizia integrata del sistema delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, e quindi delle opere a rete.

1. Rete idrica
2. Rete fognaria
3. Illuminazione pubblica

Impianti bioclimatici nella produzione edilizia

Le implicazioni edilizie conseguenti ad opere ed allestimenti ritenute necessarie alla protezione dall'irraggiamento solare dei manufatti non sono da computare nelle valutazioni degli indici di capacità media di utilizzazione edificatoria, né nelle altezze dei corpi di fabbrica.

E' da sollecitare l'applicazione nella produzione edilizia di tecnologie volte all'autoproduzione di energia da irraggiamento solare, ed a tale scopo le implicazioni volumetriche di tale impiantistica sono da non computare nei parametri metrici di conformità agli indicatori urbanistici assunti nel PUC.

E' da sollecitare l'adozione di tecnologie che consentano di perseguire l'illuminazione naturale delle unità immobiliari, e la salvaguardia del loro regime acustico attraverso le vetrate isolanti.

Opere infrastrutturali viarie

La disciplina delle opere viarie é riportata nelle presenti norme.

Opere infrastrutturali a rete

La disciplina delle opere viarie é riportata nelle presenti norme..

TITOLO DIECI: INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, TUTELA DELLA SALUTE E DEL PAESAGGIO

ARTICOLO 65
Inquinamento elettromagnetico, tutela della salute e del paesaggio

L'inquinamento elettromagnetico riguarda i campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici che generano radiazioni non ionizzanti, nella frequenza da 0 Hz a 300 GHz emessa da impianti di radio-telecomunicazioni e dalle linee di trasmissione e distribuzione di energia elettrica.

La legge quadro del 22 Febbraio 2001, n. 36, definisce i principi fondamentali e le competenze specifiche in materia di inquinamento elettromagnetico, con lo scopo di tutelare la salute umana, e altresì di tutelare il paesaggio e l'ambiente. La normativa si applica ad impianti (elettocondotti, impianti radioelettrici, telefonia mobile, ecc.).

Gli scopi si perseguono attraverso tre differenti limiti posti agli impianti fissi sorgenti di inquinamento elettromagnetico: limiti di esposizione, valore che non deve essere superato in alcuna condizione di esposizione della popolazione; valori di attenzione (non deve essere superato negli ambienti abitativi, scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze prolungate), e obiettivi di qualità (criteri localizzativi, standard urbanistici indicate dalle leggi regionali).

La tutela dell'ambiente e del paesaggio viene conseguita tramite la fissazione di precisi criteri (standard urbanistici, fasce di rispetto, ecc.) per la costruzione e l'esercizio degli impianti, in particolare per le aree soggette ai vincoli.

La legge articola le competenze coinvolgendo lo Stato, le Regioni, le Province, i comuni.

Lo Stato tra l'altro è tenuto a fissare i limiti di esposizione, i valori di attenzione, gli obiettivi di qualità; stabilisce le tecniche di misurazione e rilevamento dell'inquinamento elettromagnetico; definisce i tracciati degli elettocondotti con tensione superiore ai 150 KV; determina i parametri per la previsione di fasce di rispetto per gli elettocondotti.

Le Regioni attraverso legislazione specifica di recepimento della legge quadro individuano i siti di trasmissione e gli impianti di telefonia mobile, radioelettrici e per la radiodiffusione; definiscono i tracciati degli elettocondotti con tensione non superiore a 150 KV; determinano le modalità per il rilascio delle autorizzazioni all'installazione degli impianti; definiscono le competenze di province e comuni; adottano i piani di risanamento.

Per l'attuazione della legge quadro, le funzioni di controllo e vigilanza sanitaria ed ambientale sono attribuite alle amministrazioni provinciali e comunali.

Elettocondotti

La legge n. 36 /01 demanda ai gestori la presentazione della proposta di piano di risanamento e all'articolo n.9 stabilisce che il risanamento degli elettocondotti deve essere completato entro dieci anni dalla data di entrata in vigore della stessa legge. Entro il 31 dicembre 2004 ed entro il 31 dicembre 2008, deve essere comunque completato il risanamento degli elettocondotti che non risultano conformi, rispettivamente, ai limiti di cui all'articolo 4 ed alle condizioni di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 23 aprile 1992, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 104 del 6 maggio 1992.

La Regione Campania, nel recepire la legge quadro, ha emanato nell'ottobre 2001 la legge n.13 "Prevenzione dai danni derivanti da campi elettromagnetici generati da elettocondotti".

Il campo elettromagnetico prodotto dagli impianti non deve superare il limite di 0.2 microTesla in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate, ospedali, zone urbane, ed uffici a permanenza prolungata.

I comuni possono richiedere l'interramento della rete nelle aree urbane.

Il passaggio sotterraneo dei cavi é sempre dovuto se l'area é sottoposta vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale.

Il DPCM 8 luglio 2003, fissa "nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio", i limiti di esposizione e i valori di attenzione, per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti, determinando nel medesimo ambito, anche un obiettivo di qualità per il campo magnetico, ai fini della progressiva minimizzazione delle esposizioni.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità. I gestori provvederanno a comunicare i dati per il calcolo, e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.

In attesa della emanazione dei decreti attuativi, permangono le disposizioni del DPCM 23 Aprile 1992 e valgono le fasce di distanze riportate nelle presenti norme.

LE SCELTE DEL PUC, LA DISCIPLINA DI TUTELA DA INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Gli indirizzi, anche con riferimento alla finalità enunciata dalla L. 36/01, concernente la salute umana, vanno approfonditi attraverso la redazione del "piano di risanamento" di cui alla citata legge, che il gestore é tenuto a formulare, applicandosi all'istanza di concessione l'analisi di compatibilità e la valutazione di compatibilità degli interventi.

Gli interventi sono da condizionare all'esito di indagini aggiuntive a quelle proprie al PUC.

Le situazioni difformi vanno rimosse a cura del gestore.

Tutti gli interventi devono essere oggetto di provvedimento rilasciato dal comune.

Nella zona del tipo E2 – E3, la tutela dei valori di paesaggio ed ambientali comporta la necessaria previsione dell'interramento delle condotte aeree di trasporto dell'energia elettrica.

La tutela dei valori paesaggistici si impone anche con riferimento agli impianti radiotelefonici, comportanti il ricorso ad antenne.

Impianti radio telefonici e di telefonia mobile

La legge n.36/01 articola le competenze coinvolgendo lo Stato, le Regioni, le Province, i comuni.

L'art.8 comma 6 attribuisce ai comuni la competenza in ordine all'adozione di "un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici".

L'art.13 comma1 stabilisce che" l'installazione delle infrastrutture e delle apparecchiature deve essere realizzata nel rispetto dell'ambiente, della qualità estetica dei luoghi adottando le soluzioni meno dannose per la proprietà privata ed i beni pubblici".

La finalità è di stabilire per il territorio comunale i criteri per l'autorizzazione delle installazioni di impianti di telecomunicazione a tecnologia cellulare e per la radiodiffusione (quali le stazioni radio-base per l'erogazione dei servizi di telefonia mobile) a condizione che siano rispettate le norme urbanistiche vigenti e le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alla prevenzione sanitaria e alla tutela della salute pubblica (T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/1934 concernente le costruzioni o modifiche di costruzioni che possono alterare la salubrità di case urbane o rurali; - Legge 23 dicembre 1978 n.833 " Istituzione servizio sanitario nazionale").

Nel rispetto della normativa statale e regionale sugli impianti di telecomunicazione va approvato il relativo regolamento finalizzato alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

- minimizzazione dell'esposizione all'inquinamento elettromagnetico connesso alle installazioni per la telefonia mobile;
- minimizzazione dell'impatto urbanistico, paesaggistico ed ambientale, dei fattori di inquinamento visivo a carico del paesaggio extraurbano e urbano derivante dai predetti impianti;

- individuazione dei siti sensibili;
- catasto degli impianti esistenti;
- trasparenza dell'informazione alla cittadinanza.

Il regolamento dovrà disporre l'individuazione dei siti in cui le suddette infrastrutture non potranno essere costruite o installate le altezze massime e distanze minime per l'installazione delle antenne.

INDICE:

PRINCIPI CONFORMANTI IL PROGETTO DI PUC

ARTICOLO 1 Operatività, riferimenti, rapporti con RUEC e PTC, edificabilità legale e di fatto.

TITOLO PRIMO: NORME GENERALI DEL PROGETTO DI PUC

ARTICOLO 2 Contenuto del Piano ed attendibilità delle previsioni

ARTICOLO 3 Elaborati del PUC

ARTICOLO 4 Limiti e validità delle norme

ARTICOLO 5 Parametri urbanistici edilizi ed indicatori

ARTICOLO 6 Strumenti urbanistici e modalità d'attuazione

TITOLO SECONDO: ATTIVITA', TIPI DI INTERVENTO, FUNZIONI

ARTICOLO 7 Attività abitative, di produzione e servizi

ARTICOLO 8 Attività ammesse nelle fasce di rispetto

ARTICOLO 9 Modifica di destinazione d'uso e parcheggi

ARTICOLO 10 Manutenzione ordinaria e straordinaria

ARTICOLO 11 Restauro e consolidamento statico e Risanamento conservativo

ARTICOLO 12 Ristrutturazione degli edifici

ARTICOLO 13 Interventi di nuova costruzione

ARTICOLO 14 Demolizione senza ricostruzione

ARTICOLO 15 Ristrutturazione urbanistica

ARTICOLO 16 Opere interne ad unità edilizie o immobili ad uso residenziale o produttivo

ARTICOLO 17 Opere di adeguamento igienico sanitario, con o senza adeguamento

ARTICOLO 18 Opere per dotare le unità immobiliari di parcheggi privati dimensionale

ARTICOLO 19 Opere di urbanizzazione primaria, o secondaria.

ARTICOLO 20 Opere infrastrutturali diffuse e viarie

ARTICOLO 21 Categorie di intervento relative a spazi non edificati

TITOLO TERZO : DISCIPLINA D'USO ATTRAVERSO ZONIZZAZ. URBANISTICA

ARTICOLO 22 Unità di suolo e classificazioni

ARTICOLO 23 Tutela del patrimonio culturale

ARTICOLO 24 Classificazione del suolo e normativa

ARTICOLO 25 ZTO, zone elementari e ruolo strutturante del progetto di PUC

ARTICOLO 26 Ruolo strategico del PUC

ARTICOLO 27 Ambito dei progetti strategici: perimetrazioni e PUA

ARTICOLO 28 Ruolo strutturante dei progetti della mobilità

ARTICOLO 29 Ruolo strutturante dei progetti del sistema insediativo locale

ARTICOLO 30 Ruolo strutturante del sistema delle unità di paesaggio

ARTICOLO 31 Ruolo strutturante del sistema dei beni storici

ARTICOLO 32 Incentivi per il sistema insediativo locale

ARTICOLO 33 Ruolo strutturante del sistema di rete della mobilità dolce e lenta

ARTICOLO 34 Perimetrazione d'interventi preventivi: PDR

TITOLO QUARTO : DISCIPLINA DELLE ZTO A, B, C

ARTICOLO 35	Norme generali per le ZTO A (A1 e A2)
ARTICOLO 36	PUA o Piano di Recupero di zone del tipo A, BR
ARTICOLO 37	Zone tipo A1, A2 e A3 consolidate a prevalente carattere di conservazione.
ARTICOLO 38	Zone BR consolidate di conservazione o ristrutturazione
ARTICOLO 39	Zone elementari del tipo BR1 - BR2 - BR3
ARTICOLO 40	Zone elementari del tipo BC
ARTICOLO 41	Zone del tipo C, a prevalente uso residenziale.
ARTICOLO 42	Zone del tipo C1 a prevalente uso residenziale (C1.1 - C1.2 - C1.3)
ARTICOLO 43	Zone del tipo C2 a prevalente uso residenziale.
ARTICOLO 44	Zone del tipo C3-C4 a prevalente uso residenziale e turistico-ricettivo
ARTICOLO 45	Zone del tipo C5 a prevalente uso residenziale.
ARTICOLO 46	Zone elementare del tipo CP1 CP2 e a prevalente uso residenziale pubblico

TITOLO QUINTO : DISCIPLINA DELLE ZTO D, FZ, FT

ARTICOLO 47	ZTO a disciplina ispirata alla trasformazione, per nuovi usi: Zone del tipo D
ARTICOLO 48	Zone elementari del tipo ZTO D del tipo D1
ARTICOLO 49	Zone elementari del tipo ZTO D del tipo D2
ARTICOLO 50	Zone elementari del tipo ZTO D del tipo D3
ARTICOLO 51	Zone elementari del tipo ZTO D del tipo D4
ARTICOLO 52	Spazi pubblici e modalità di acquisizione e allestimento
ARTICOLO 53	Normativa della zona elementare del tipo FZ-FT e FS esistenti e di progetto
ARTICOLO 54	ZTO del tipo FZ1, FZ2, FZ3, FZ4
ARTICOLO 55	ZTO del tipo FT1, FT2, FT3.
ARTICOLO 56	ZTO del tipo FSp.

TITOLO SESTO: AMBITO SUOLI NON URBANI. ZTO DEL TIPO E

ARTICOLO 57	Zone del tipo E
ARTICOLO 58	Zone E1
ARTICOLO 59	Zone E2 e E3

TITOLO SETTIMO: AMBITO SUOLI NON URBANI. DIFESA E ZTO DEL TIPO G

ARTICOLO 60	Difesa e vincolo idrogeologico
ARTICOLO 61	Aree G2 della tutela mirata ed aree di limitazioni

TITOLO OTTAVO: STRADE, FASCE DI RISPETTO, PIANO STRALCIO

ARTICOLO 62	Strade, Distanze dalle strade e fasce di rispetto
ARTICOLO 63	Sottotetti e legge regionale del 28/11/2000 n. 15 e riserva di standards per attrezzature religiose

TITOLO NONO: RETI DI IMPIANTISTICA TECNOLOGICA

ARTICOLO 64	Reti di impiantistica tecnologica
-------------	-----------------------------------

TITOLO DECIMO: INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, TUTELA DELLA SALUTE E DEL PAESAGGIO.

ARTICOLO 65	Inquinamento elettromagnetico, tutela della salute e del paesaggio.
-------------	---