



## COMUNE DI CERASO

(Provincia di Salerno)

# Piano Urbanistico Comunale

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista incaricato:

Ing. Luigi Rispoli



Con la collaborazione dello Studio Fedora Archh.Associati:

Arch. Martino D'Onofrio

Town pl. Zoe Boviatsi

Il Sindaco:

Avv. Aniello Crocamo

Responsabile U.T.C.

Arch. Domenico Conti

Approvato con: DCC: n.5 del 30/03/2023

BURC: n.42 del 29/05/2023

**INDICE****TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI****PARTE I - GENERALITÀ**

art.1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

art.2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME

art.3 – INDICI URBANISTICO-EDILIZI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: CATEGORIE D'INTERVENTO

**TITOLO II - COMPONENTE STRUTTURALE DEL PUC****PARTE II - ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO**

art.4 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

art. 5 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL “PIANO STRUTTURALE” DEL PUC

**PARTE III – SISTEMA NATURALE E RURALE**

art.6 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE

art.7 – AREE PREVALENTEMENTE AD ELEVATA NATURALITÀ (PASCOLI, MACCHIA MEDITERANEA)

art.8 – AREE COLLINARI E MONTANE PREVALENTEMENTE BOScate (BOSCHI, FORESTAZIONE, CASTAGNO)

art.9– AMBITI AGRICOLI PREVALENTEMENTE DI ELEVATO PREGIO (ULIVETO, VIGNETO, FRUTTETO)

art.10 – AMBITI AGRICOLI DELLE FASCE PERIURBANE

art.11 – AMBITI AGRICOLI URBANI

art.12 – AMBITI AGRICOLI ORDINARI (SEMINATIVO, ORTAGGI, INCOLTO)

art.13 - AMBITI AGRICOLI IDONEI A TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE

**PARTE IV – SISTEMA INSEDIATIVO**

art.14 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

art.15 – AMBITI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI STORICI

art.16 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI

art.17 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI

art.18– ATTIVITÀ TURISTICHE E RICETTIVE ESISTENTI

art.19 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE ESISTENTI

art.20 – SEDI DI ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI

art.21 – PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE ESISTENTI

art.22 – VERDE PUBBLICO - PARCO GIOCHI ESISTENTI

art.23 – VIVAIO REGIONALE

art.24 – DOTAZIONI DI PARCHEGGI CORRELATE AGLI USI

**PARTE V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

art.25 – SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI

art.26 – RETE VIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

art.27 – ALTRE FASCE DI RISPETTO

art.28 – VIABILITÀ DI PROGETTO

**PARTE VI – RISORSE E CRITICITÀ CULTURALI E AMBIENTALI**

art.29 – RISORSE

art.30 – AREE BOSCADE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ

art.31 – AREE PROTETTE DEL PARCO NAZIONALE DEL CILENTO E VALLO DI DIANO

art.32 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO

art.33 - AREE ARCHEOLOGICHE

art.34 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO - ARCHITETTONICO

art.35 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

art.36 – INVASI E VASCHE DI ACCUMULO IDRICO

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE**

art.37 - NORMATIVA GENERALE

art.38 – AMBITI DI INTERVENTO

art.39 - CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

art.40 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

art.41 – COMPARTI EDIFICATORI

art.42 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO

**TITOLO IV – DISPOSIZIONI OPERATIVE**

art. 43 – OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

art. 44 – OBIETTIVI DEL POC

art. 45 – SOSTENIBILITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

**TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI**

art. 46 – EDILIZIA ABUSIVA

art. 47 – ATTI ABILITATIVI IN CORSO DI VALIDITÀ

art. 48 – SALVAGUARDIA

art. 49 – EFFICACIA

art. 50 – MONITORAGGIO - CONTROLLO ANNUALE

**ALLEGATO 1**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI****PARTE I - GENERALITÀ****art.1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

1. La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce al Comune la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del Piano del Parco del Cilento e Vallo di Diano, la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.
2. Ai sensi della L.R.16/2004 e del relativo Regolamento regionale 5/2011, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:
  - **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che, nella componente strutturale (“piano strutturale”), delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alla trasformabilità ed al riassetto del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e, nella componente programmatico-operativa (“piano operativo”), definisce gli interventi da realizzare nel quinquennio successivo; il “piano operativo” va rielaborato al massimo ogni cinque anni;
  - **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regola l’attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
  - **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all’attuazione degli interventi.
3. In particolare costituiscono contenuti del PUC:
  - l’individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
  - l’individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
  - la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
  - la valutazione delle necessità di riqualificazione degli ambiti insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
  - la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l’indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
  - la disciplina del sistema della mobilità;
  - la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

**art.2 - EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME**

1. Le norme della componente strutturale del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia del territorio comunale ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica. Le norme della componente programmatico-operativa del PUC disciplinano, con il concorso del RUEC, gli interventi trasformativi da realizzare nel quinquennio successivo.

2. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC sono vincolanti per il “piano operativo” ed il RUEC, ai sensi del Regolamento regionale 5/2011 per l’applicazione della legge regionale 16/2004.
3. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l’apposizione di disposizioni conformative della proprietà quali vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate del “piano operativo” del PUC e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che il “piano operativo” seleziona e disciplina.
4. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di direttiva per il “piano operativo” del PUC e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:
  - la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
  - il tipo di funzioni ammissibili;
  - l’entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.
5. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di indicazione quando rappresentano indirizzi e obiettivi e devono comunque trovare esplicito riscontro nella disciplina degli interventi selezionati dal “piano operativo”, in concomitanza con le disposizioni regolamentari del RUEC.

**art.3 - INDICI URBANISTICO-EDILIZI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: CATEGORIE D'INTERVENTO**

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, la definizione degli indici urbanistico-edilizi e quella degli interventi di trasformazione è riportata nell’**ALLEGATO 1** alle presenti Norme.
2. Nelle aree ricadenti nelle zone interessate dai vincoli del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, del Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino regionale Campania Sud e Piano di Gestione del Rischio di Alluvione - Distretto Idrografico dell’Appennino Meridionale I e II (PCRA-DAM) è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme, che prevalgono – in caso di difformità – su quelle degli articoli seguenti.

**TITOLO II - COMPONENTE STRUTTURALE DEL PUC****PARTE II –ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO****art.4 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO**

1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati del “piano strutturale” del PUC:
  - riconoscono gli elementi strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in relazione ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
  - individuano – in riferimento a tre sistemi (Sistema naturale e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale) – l’articolazione degli ambiti riservati a discipline dirette di tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile e degli ambiti suscettibili di trasformazione aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
  - stabiliscono i criteri per il dimensionamento e l’attuazione degli interventi ammissibili.
2. Il “piano strutturale” del PUC suddivide il territorio del Comune nei seguenti sistemi ed ambiti:

***SISTEMA NATURALE E RURALE***

- AREE PREVALENTEMENTE AD ELEVATA NATURALITÀ (PASCOLI, MACCHIA MEDITERANEA)
- AREE COLLINARI E MONTANE PREVALENTEMENTE BOScate (BOSCHI, FORESTAZIONE, CASTAGNO)
- AMBITI AGRICOLI PREVALENTEMENTE DI ELEVATO PREGIO (ULIVETO, VIGNETO, FRUTTETO)
- AMBITI AGRICOLI DELLE FASCE PERIURBANE
- AMBITI AGRICOLI URBANI
- AMBITI AGRICOLI PREVALENTEMENTE ORDINARI (SEMINATIVO, ORTAGGI, INCOLTO)

***SISTEMA INSEDIATIVO***

- AMBITI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI
- ATTIVITÀ TURISTICHE E RICETTIVE ESISTENTI
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- SEDI DI ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI
- PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE
- VERDE PUBBLICO - PARCO GIOCHI
- VIVAIO REGIONALE

***SISTEMA INFRASTRUTTURALE***

- STRADE EXTRAURBANE
- TRATTI VIARI DI RECENTE REALIZZAZIONE INTERNI AI NUCLEI ABITATI
- PERCORSI PEDONALI
- IMPIANTI TECNOLOGICI
- CIMITERI
- FASCE DI RISPETTO: stradali, cimiteriali
- FASCE DI RISPETTO: elettrodotti
- SITI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (D.P.R. 25/5/1988, n. 236)

**SISTEMA DELLE RISORSE NATURALI, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI, CULTURALI E SISTEMA DEI VINCOLI**

- PIANO DEL P.N.C.V.D.: ZONA B1 di riserva generale orientata, ZONA B2 di riserva generale orientata - boschi vetusti, ZONA C1 di protezione, ZONA C2 di protezione
- AREE DI MEDIA ED ELEVATA BIODIVERSITA'
- AREA SIC: IT8050012, IT8050030
- CORPI IDRICI E RELATIVE ZONE DI TUTELA (Reticolo idrografico di superficie, Lago/Specchio di acqua, Fasce di rispetto dei fiumi, laghi, specchi di acqua)
- SISTEMA DEI BENI STORICO-CULTURALI
  - Aree archeologiche vincolate
  - Aree di attenzione archeologica
- BENI STORICO - ARCHITETTONICI INTERNI AI NUCLEI ABITATI
  - Immobili vincolati (d.m. 17-03-1993 d.d.r. n° 389 del 31-10-2008)
  - Emergenze di interesse storico-architettonico

**art.5 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL “PIANO STRUTTURALE” DEL PUC**

Il “piano strutturale” del PUC è costituito dai seguenti elaborati:

**QC: QUADRO CONOSCITIVO**

**QCT:QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE**

- |  |                |
|--|----------------|
| QCT.1–Inquadramento territoriale   | scala1:25.000  |
| QCT.2–Inquadramento del territorio comunale : stralcio Piano Territoriale Regionale  | scala 1:10.000 |
| QCT.3–PTCP : Disciplina del territorio e del paesaggio   | scala 1:10.000 |
| QCT 4– Piano di Assetto Idrogeologico (Autorità di Bacino Campania Sud) e Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano | scala 1:10.000 |

**QCL:CARATTERI TERRITORIALI LOCALI**

- |  |                |
|--|----------------|
| QCL.1–Sistema insediativo e beni di valore storico culturale (L.r . n 26/2002) | scala 1:10.000 |
| QCL 2(a,b) - Destinazioni d’uso del territorio                                 | scala 1:5.000  |
| QCL.3–Viabilità e Perimetrazione del centro storico e del centro abitato       | scala1:10.000  |
| QCL.4 –Aree demaniali e proprietà pubbliche                                    | scala 1:10000  |
| QCL.5– Sistema delle reti tecnologiche   | scala 1:10.000 |
| QCL.6 – Sistema della pianificazione comunale vigente                          | scala1:10.000  |

**QCA: QUADRO CONOSCITIVO AMBIENTALE**

- |   |                |
|---|----------------|
| QCA.1– Risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili | scala 1:10000  |
| QCA.2– Vincoli, tutele e vulnerabilità ambientali   | scala:1:10000  |
| QCA.3 – Rete Ecologica Comunale   | scala 1:10.000 |

**QUADRO DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI**

- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| PS.1 –Trasformabilità del territorio | scala 1:10.000 |
| PS.2 – Disposizioni strutturali      | scala 1:10.000 |

**STUDI DI SETTORE**

- Studio dell’Uso del suolo e delle colture in atto
- Studio Idrogeologico
- Zonizzazione Acustica

**R1: RELAZIONE**

**N: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

***VAS: RAPPORTO AMBIENTALE******VI : VALUTAZIONE DI INCIDENZA******SINTESI NON TECNICA******RUEC***

L'eventuale assenza dalla cartografia di base della rappresentazione di edifici esistenti non inficia l'applicabilità ad essi del regime normativo definito dal presente PUC per la zona corrispondente. Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono - anche se non rappresentate negli elaborati del PUC - confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.

Per converso, le indicazioni di edifici secondo gli aggiornamenti segnalati dall'UTC sulla base degli atti di assenso rilasciati a privati potrebbero non essere stati poi realizzati dagli interessati, senza che ciò costituisca pregiudizio per la validità del PUC.

Le tavole di analisi registrano informazioni o segnalano potenzialità e qualità di spazi o immobili; in ogni caso esse non hanno efficacia ai fini della imposizione di vincoli né hanno efficacia giuridico-normativa.

Laddove siano stati inclusi nella zonizzazione del PUC aree o immobili che documentatamente ricadono nel territorio di altri comuni, le relative classificazioni e norme debbono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.

**PARTE III – SISTEMA NATURALE E RURALE****art.6 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE**

1. Il *Sistema naturale e rurale* comprende le aree caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale per le quali è opportuno prevedere interventi di manutenzione, conservazione e valorizzazione. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati che si considerano parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.
2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:
  - AREE PREVALENTEMENTE AD ELEVATA NATURALITÀ (PASCOLI, MACCHIA MEDITERRANEA)
  - AREE COLLINARI E MONTANE PREVALENTEMENTE BOScate (BOSCHI, FORESTAZIONE, CASTAGNO)
  - AMBITI AGRICOLI PREVALENTEMENTE DI ELEVATO PREGIO (ULIVETO, VIGNETO, FRUTTETO)
  - AMBITI AGRICOLI DELLE FASCE PERIURBANE
  - AMBITI AGRICOLI URBANI
  - AMBITI AGRICOLI ORDINARI (SEMINATIVO, ORTAGGI, INCOLTO)
3. In tutti gli ambiti su citati ricadenti nel *Sistema naturale e rurale* il PUC si attua mediante intervento diretto.
4. In tali ambiti sono sempre ammissibili destinazioni agrituristiche dei manufatti edilizi; di conseguenza per tali manufatti da destinare ad attività agriturbistica sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione nel rispetto delle norme del RUEC, nonché gli interventi edilizi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore anche in ampliamento dei volumi esistenti fino al raggiungimento della cubatura strettamente indispensabile per conseguire i minimi di ricettività previsti per accedere ai finanziamenti di settore.

**art.7 – AREE PREVALENTEMENTE AD ELEVATA NATURALITÀ (PASCOLI, MACCHIA MEDITERRANEA)**

1. Individuano ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, costituiti da territori a pascolo intervallati da nuclei di varia estensione di macchia mediterranea.
2. In tali ambiti il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
  - i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare o montano;
  - la assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
  - la presenza diffusa di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico;
  - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
  - la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
  - la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
  - la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.
4. Per questi ambiti sono consentiti usi silvo-pastorali (incluso l'allevamento anche in forma semibrada), agriturbistici ed escursionistici.

5. Gli usi agricoli sono ammessi esclusivamente sulle aree già sistemate a tali fini, con divieto assoluto di interventi di scavo o movimenti di terreno, l'esecuzione di tagli arborei, disboscamenti o di messa a coltura di aree a macchia o a pascolo o in altro assetto naturale.
6. Le *Aree prevalentemente ad elevata naturalità* sono da considerare aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.
7. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.
8. Sono vietate la costruzione di nuova viabilità carrabile o di nuove serre e l'apertura di cave o discariche di qualunque tipo. Per le cave dismesse eventualmente esistenti è obbligatoria entro due anni dalla approvazione del PUC la realizzazione del recupero ambientale; in caso di inerzia dei proprietari o degli aventi causa, il Comune provvederà direttamente alla realizzazione in danno degli interventi relativi. Per le cave utilizzate a seguito di regolare concessione in atto, la realizzazione del recupero dovrà essere completata entro due anni dalla scadenza della concessione stessa, che non può essere rinnovata.
9. Sono ammissibili i seguenti interventi, previo rilascio di permesso a costruire (subordinato – nelle aree comprese nel perimetro del Parco nazionale del Cilento e del Vallo di Diano – al nulla osta dell'Ente Parco):
  - la sistemazione di stradette forestali senza impiego di asfalto o bitumi, su tracciati esistenti, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 250 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte a ridurre sbancamenti o riporti;
  - la realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame, con annessi capanni di ricovero di cubatura comunque non superiore a 80 mc, posti a distanza di almeno 20 ml dai confini;
  - interventi di recupero ambientale.
10. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, assentiti nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, sono:
  - manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni);
  - restauro per gli edifici tradizionali, con le relative pertinenze coperte e scoperte, destinabili ad usi turistici compatibili con la loro conservazione;
11. Per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari.
12. Il RUEC definisce la disciplina specifica nonché le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi elencati ai commi precedenti, onde garantire l'adozione della soluzione di minore impatto e il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.

#### **art.8 - AREE COLLINARI E MONTANE PREVALENTEMENTE BOScate (BOSCHI, FORESTAZIONE, CASTAGNO)**

1. Individuano ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, costituiti da boschi a fustaia, a ceduo o da frutto intervallati da radure a pascolo o anche nuclei di varia estensione di macchia.
2. In tali ambiti il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
  - i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare o montano;

- la assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
  - la presenza diffusa di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico;
  - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione vegetazionale e paesaggistica;
  - la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
  - la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.
4. Per questi ambiti sono consentiti usi silvo-pastorali (incluso l'allevamento anche in forma semibrada), agrituristici ed escursionistici.
5. Gli usi agricoli sono ammessi esclusivamente sulle aree già sistemate a tali fini, con divieto assoluto di interventi di scavo o movimenti di terreno, l'esecuzione di tagli diversi da quelli programmati nei piani di gestione forestale, o di interventi di messa a coltura di aree a bosco, a macchia, a pascolo o in altro assetto naturale.
6. Le *Aree collinari e montane prevalentemente boscate* sono da considerare aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.
7. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.
8. Sono vietate la costruzione di nuova viabilità carrabile o di nuove serre e l'apertura di cave o discariche di qualunque tipo. Per quelle dismesse eventualmente esistenti è obbligatoria entro due anni dalla approvazione del PUC la realizzazione del recupero ambientale; in caso di inerzia dei proprietari o degli aventi causa, il Comune provvederà direttamente alla realizzazione in danno degli interventi relativi. Per le cave utilizzate a seguito di regolare concessione in atto, la realizzazione del recupero dovrà essere completata entro due anni dalla scadenza della concessione stessa, che non può essere rinnovata.
9. Sono ammissibili i seguenti interventi, previo rilascio di permesso a costruire (subordinato – nelle aree comprese nel perimetro del Parco nazionale del Cilento e del Vallo di Diano – al nulla osta dell'Ente Parco):
- la sistemazione di stradette forestali senza impiego di asfalto o bitumi, su tracciati esistenti, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 250 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte a ridurre sbancamenti o riporti;
  - la realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame, con annessi capanni di ricovero di cubatura comunque non superiore a 80 mc, posti a distanza di almeno 20 ml dai confini;
  - l'installazione temporanea di teleferiche ed impianti per il trasporto e il taglio di legname o di materiali per le attività forestali, nonché il rifacimento dei muri di recinzione o di sostegno obbligatoriamente con paramenti in pietra o tufo a faccia vista;
  - interventi di recupero ambientale.
10. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, assentiti nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, sono:
- manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni); restauro per gli edifici tradizionali, con le relative pertinenze coperte e scoperte, destinabili ad usi turistici compatibili con la loro conservazione;

- adeguamento igienico-funzionale (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina) con incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 20,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto di criteri di tutela paesaggistico-ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.).
11. Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.
  12. Per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari.
  13. Il RUEC definisce la disciplina specifica nonché le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi elencati ai commi precedenti, onde garantire l'adozione della soluzione di minore impatto e il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.

#### **art.9 – AMBITI AGRICOLI PREVALENTEMENTE DI ELEVATO PREGIO (ULIVETO, VIGNETO, FRUTTETO)**

1. Individuano le aree caratterizzate in modo prevalente da colture di elevata qualità produttiva e ambientale e/o dalla compresenza di diversi valori che nell'insieme producono una significativa connotazione paesaggistica.
2. Gli *Ambiti agricoli prevalentemente di elevato pregio* sono da considerare aree non trasformabili. In essi le disposizioni del PUC sono orientate a:
  - la salvaguardia dell'integrità ambientale e la tutela degli impianti delle colture arboree presenti;
  - la valorizzazione e la riqualificazione dei paesaggi agrari;
  - la prevenzione delle situazioni di degrado;
  - la promozione di specifici incentivi per il mantenimento delle attività agricole;
  - il divieto o la limitazione dell'edificabilità, ad eccezione dell'edilizia rurale (abitazione per il conduttore/proprietario del fondo, pertinenze agricole) solo se strettamente funzionale all'attività coltivatrice, previa approvazione di apposito piano di sviluppo aziendale asseverato da agronomo iscritto all'Albo;
  - la promozione di azioni di recupero e riuso anche a fini turistici per le costruzioni rurali dismesse o in via di dismissione.
3. Nelle aree di cui al presente articolo sono vietati tutti gli interventi che possono alterare o compromettere, direttamente o indirettamente, la percezione paesaggistica d'insieme o dei singoli elementi; in particolare sono vietati, oltre che l'eliminazione di terrazzamenti esistenti, anche qualsiasi intervento di scavo o livellamento del terreno diverso dalle ordinarie operazioni di zappatura o la costruzione di nuova viabilità carrabile e di nuove serre. È ammessa la realizzazione, con gli indici di cui alla legislazione regionale, di edifici o impianti a sostegno delle attività coltivatrici, se il fondo ne è sprovvisto.

#### **art.10 – AMBITI AGRICOLI DELLE FASCE PERIURBANE**

1. Comprendono le aree coltivate che presentano precisi rapporti spaziali di contiguità con o inclusione nelle aree urbanizzate centrali o periferiche, ovvero risultano intercluse tra più aree urbanizzate con una elevata contiguità insediativa, ove maggiormente si concentrano le pressioni edificatorie e di trasformazione per usi extragricoli e più forti sono i rischi di compromissione della struttura produttiva primaria e della qualità ambientale. Per le loro caratteristiche specifiche si considerano aree non trasformabili.

2. Negli *Ambiti agricoli delle fasce periurbane* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
  - la funzione ambientale e paesaggistica prevalente di aree filtro e di transizione tra le aree urbanizzate e i territori agricoli;
  - la prevalente assenza di edificazione.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
  - la tutela del territorio dall’espansione e dalla diffusione urbana;
  - la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole periurbane esistenti, con esclusione di nuove trasformazioni edilizie;
  - la realizzazione di un equilibrio stabile fra il sistema agricolo, il sistema delle risorse naturali ed il sistema urbano attraverso la riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole;
  - la tutela e l’arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio;
  - la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione.
4. Si ritengono ammissibili:
  - la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
  - la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
  - sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume anche con sedime diverso all’interno del lotto.
5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
6. Negli *Ambiti agricoli delle fasce periurbane* sono inoltre ammissibili:
  - l’ampliamento delle aree scoperte delle attrezzature private sportive e/o ricreative già esistenti secondo i seguenti parametri:
    - ampliamento delle superfici attrezzate scoperte non superiore al 30% delle esistenti;
    - ampliamento delle superfici impermeabilizzate complessive (inclusi quindi eventuali interventi di ripermeabilizzazione) non superiore al 5% con esclusione di interventi che possano determinare o aggravare l’impermeabilizzazione di alvei e delle sponde e/o modificare il regime idraulico dei fiumi e dei torrenti;
  - la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
  - la realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero con annessi parcheggi scoperti;
  - la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità.
7. Sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono assentibili nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, gli interventi di adeguamento igienico-sanitario (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell’incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 20,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc).
8. È ammessa la realizzazione, con gli indici di cui alla legislazione regionale, di edifici o impianti a sostegno delle attività coltivatrici, se il fondo ne è sprovvisto.

**art.11 – AMBITI AGRICOLI URBANI**

1. Comprendono le aree coltivate, distinte dalle pertinenze di edifici residenziali o produttivi, totalmente o parzialmente intercluse negli aggregati insediativi edificati, ma confermate nella loro destinazione agricola. Si considerano aree non trasformabili.
2. Negli *Ambiti agricoli urbani* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
  - la funzione ambientale e paesaggistica prevalente di aree filtro e di transizione tra le aree urbanizzate e i territori agricoli;
  - la prevalente assenza di edificazione.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
  - la tutela del territorio dall’espansione e dalla diffusione urbana;
  - la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole urbane esistenti, con esclusione di nuove trasformazioni edilizie.
4. Si ritengono ammissibili:
  - la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
  - sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume anche con sedime diverso all’interno del lotto.
5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
6. Negli *Ambiti agricoli urbani* sono inoltre ammissibili:
  - la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
  - la realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
  - la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità.
7. È infine consentita la realizzazione delle indispensabili pertinenze agricole (se il fondo ne è totalmente sprovvisto) nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiario di 0,04 mc/mq a seguito dell’approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un agronomo iscritto al relativo Albo professionale.
8. Per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali esistenti, se non collegati con la pubblica fognatura, è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti simili.

**art.12 – AMBITI AGRICOLI ORDINARI (SEMINATIVO, ORTAGGI, INCOLTO)**

1. Individuano gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola, caratterizzati dalla presenza di seminativi arborati con orti familiari che restano destinati all'attività agricola.
2. Negli *Ambiti agricoli ordinari* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
  - i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, frutteti e aree orticole;
  - la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;
  - il ruolo di aree di mediazione tra le aree montane prevalentemente naturali e le aree urbanizzate;
  - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell’intero territorio.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
  - la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
  - la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;

- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.
4. Gli *Ambiti agricoli ordinari* si considerano aree di trasformabilità condizionata specificamente volta alla valorizzazione produttiva agricola. Si ritengono ammissibili:
- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
  - la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
  - la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
  - la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione di coperture piane in coperture a tetto, demolizione con ricostruzione a parità di volume e di nuova edificazione in termini di adeguamento igienico-funzionale (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina anche per lotti di superficie inferiore al minimo di seguito indicato), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 30,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa. I volumi derivanti per detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);
  - l'ampliamento di stalle e/o di depositi rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, entro il limite del 15% del volume di detta casa e comunque non oltre 100 mc;
  - la realizzazione di nuove pertinenze rurali rigorosamente connesse con la conduzione dei fondi, nel rispetto delle seguenti condizioni da documentare alla presentazione della domanda:
    - il richiedente deve condurre direttamente il fondo;
    - non sussistono alternative di recupero e riuso di edifici esistenti e rigorosamente rapportati alle comprovate esigenze produttive;
    - la nuova realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:  
lotto minimo 10.000 mq, distanza minima dai confini: 6 ml; distanza minima da altri fabbricati: 12 ml se ubicati su altra proprietà; 10 ml se ubicati sulla medesima proprietà; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,07 mc/mq; altezza massima: 4,50 ml (alla gronda), in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.
5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di adeguamento igienico-funzionale di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Gli interventi di nuova costruzione sono assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:
- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;

- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- d) l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso a costruire. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

6. Negli *Ambiti agricoli ordinari* sono inoltre ammissibili:

- l'ampliamento delle aree scoperte delle attrezzature pubbliche e private sportive e/o ricreative già esistenti secondo i seguenti parametri:
  - ampliamento delle superfici attrezzate scoperte non superiore al 50% delle esistenti;
  - ampliamento delle superfici impermeabilizzate complessive (inclusi quindi eventuali interventi di ripermabilizzazione) non superiore al 15%;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
- la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole (nelle sole aree esterne al perimetro del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano) realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nonché di un chiosco interamente eseguito con strutture e finiture smontabili delle dimensioni massime di ml 3 x 3 x 3 destinabile soltanto alla conservazione ed utilizzazione di strumenti e di moduli per la documentazione fiscale in caso di vendita diretta di prodotti agricoli e di un eventuale servizio igienico, con esclusione di volumi di altra natura e funzione. Occorre in ogni caso rispettare i parametri, le prescrizioni e gli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 8/95 e 7/96. L'utilizzazione di serre fotovoltaiche dà diritto alla realizzazione di pertinenze agricole aggiuntive nella misura di 10 mc ogni 100 mq di serre fotovoltaiche.

7. Negli *Ambiti agricoli ordinari* ricadenti nei SIC "fiume Alento" e "Monte sacro e dintorni" i divieti e gli interventi ammissibili sono quelli definiti dal Decreto Dirigenziale n. 51 del 26/10/2016, in BUR Campania n. 71 del 31/10/2016.

#### **art.13 – AMBITI AGRICOLI IDONEI A TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE**

1. Le tavole PS.1 e PS.2 delimitano alcuni ambiti agricoli idonei, per collocazione territoriale e assenza di rilevanti pericolosità idrogeologica o di importanti valori naturalistici, paesaggistici, storico-culturali, pedologici, ad essere utilizzati per trasformazioni insediative

secondo la selezione operata – a seguito di raccolta di manifestazioni di interesse o altre trasparenti ricognizioni conoscitive – dal “piano operativo” che disciplina detti interventi precisandone le destinazioni (monofunzionali o miste), i caratteri tipologici, i parametri urbanistici ed edilizi, prevedendone l’attuazione previa formazione di PUA assistiti da convenzioni pubblico-privati.

2. Le eventuali quote di detti ambiti non incluse negli interventi trasformativi del “piano operativo” restano disciplinate ad ogni effetto dalle disposizioni del precedente articolo 12.

**PARTE IV – SISTEMA INSEDIATIVO****art.14 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

1. Il sistema insediativo comprende le aree già interessate dall'urbanizzazione o quelle nelle quali si ritengono ammissibili trasformazioni d'uso per il soddisfacimento della domanda di riqualificazione insediativa, di attività produttive e attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.
2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:
  - AMBITI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE
  - AMBITI URBANI CONSOLIDATI
  - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI
  - ATTIVITÀ TURISTICHE E RICETTIVE ESISTENTI
  - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
  - SEDI DI ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI
  - PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE
  - VERDE PUBBLICO - PARCO GIOCHI
  - VIVAIO REGIONALE
3. Del sistema insediativo possono entrare a far parte subambiti selezionati dal “piano operativo” all'interno degli ambiti agricoli trasformabili di cui al precedente articolo 13 e disciplinati dal medesimo “piano operativo” con destinazioni, anche miste, residenziali, terziarie, commerciali, turistiche, artigianali/manifatturiere, da attuare mediante specifici PUA secondo i criteri e i parametri definiti negli specifici articoli delle NTA del “piano operativo”.
4. Le tipologie di intervento interessate dalla normativa nazionale vigente in materia di Valutazione di Impatto Ambientale sono previste nel Decreto legislativo n. 4 del 2008 Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale. (GU n.24 del 29-1-2008 - Suppl. Ordinario n. 24 ) in particolare:
  - nell'Allegato II Progetti di competenza statale
  - nell'Allegato III Progetti di competenza delle regioni ed delle province autonome di Trento e Bolzano.
  - nell'Allegato IV Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano.

In base alla normativa vigente citata, andranno sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale i progetti relativi agli Ambiti di trasformabilità per attività produttive di cui all'art. 13.

In particolare andranno sottoposti a verifica di assoggettabilità di cui all'allegato IV gli impianti che prevedono la lavorazione dei metalli e dei prodotti minerari, le industrie dei prodotti alimentari, le industrie dei tessili, del cuoio, del legno della carta, le industrie della gomma e delle materie plastiche.

Andranno inoltre sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'allegato IV i seguenti progetti di infrastrutture:

- la costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59”;
- i parcheggi di uso pubblico se con capacità superiore a 500 posti auto;
- le strade extraurbane secondarie.

**art.15 –AMBITI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI STORICI**

1. Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa sul tessuto di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico-ambientale e le aree che ne costituiscono l'intorno di integrazione storico-ambientale e paesaggistica.  
Esse pertanto includono anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini di ambiti insediativi storici, gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti.  
L'edificato realizzato negli ultimi 60 anni è considerato, dal punto di vista ambientale e morfologico, connesso ma avulso dalla compagine storica e gli interventi per questi edifici devono tendere, mediante diradamento o con progetti di ripristino morfologico, alla salvaguardia dell'identità della città storica consolidata.
2. Di tali ambiti il PUC prevede la conservazione e la riqualificazione architettonica, funzionale, sociale nella tutela dei caratteri tipo-morfologici.
3. Negli *Ambiti di recupero e valorizzazione* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
  - l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
  - i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
  - il carattere funzionale complesso degli ambiti.
4. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
  - la valorizzazione e il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
  - il potenziamento, a scala urbana, del ruolo dei nuclei storici del capoluogo e delle frazioni;
  - la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;
  - la realizzazione di spazi pubblici di relazione;
  - la messa in sicurezza degli abitati.
5. Si ritengono ammissibili:
  - sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; in questi casi, il rispetto dei caratteri tipologici, distributivi e morfologici viene assicurato nel rispetto delle presenti Norme e della specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC;
  - sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, nei casi in cui, in base a precisa documentazione, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia è consentita anche la riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti secondo la legge regionale 15/2000 e la destinazione ad attività commerciali al dettaglio o ad attività artigianali compatibili di locali terranei ora destinati ad abitazione o depositi o altri usi. Per tali interventi, anche in questo caso, vale il rispetto delle presenti Norme e della specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC. Il RUEC e il "piano operativo" del PUC possono, inoltre, individuare e disciplinare in modo specifico le eventuali parti aventi caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico complessivo per le quali possono prevedersi interventi di demolizione senza ricostruzione e/o di ripristino della morfologia insediativa; tali interventi sono subordinati alla formazione di piani attuativi, per i quali il RUEC detta le necessarie e opportune direttive;
  - i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di spazi pubblici e di uso pubblico, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi e la scelta degli usi all'interno di quelli considerati ammissibili, che sono:
    - residenze ordinarie e speciali (case albergo, comunità etc.);
    - garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada;

- attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
  - associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive, religiose ed assistenziali;
  - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 150;
  - attività artigianali con esclusione -previo parere della competente ASL- delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94;
  - attrezzature private a carattere religioso, culturale, sportivo o ricreativo;
  - commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 100 mq;
  - sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 200 persone;
  - uffici privati e studi professionali;
  - alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 110;
  - servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.
6. Gli eventuali Piani attuativi o programmi integrati di iniziativa privata dovranno articolare gli interventi ammissibili secondo "categorie normative" e "prescrizioni specifiche" relativamente alle seguenti entità:
- unità edilizie residenziali;
  - unità edilizie non residenziali;
  - aree scoperte private;
  - spazi pubblici.
7. Le "categorie normative" forniranno indicazioni e prescrizioni generali per gli interventi ammissibili, anche attraverso specificazioni delle norme del PUC e del RUEC, al fine di conferire un indirizzo unitario agli interventi. Le "prescrizioni specifiche" individueranno – nell'ambito delle categorie normative – specifiche modalità d'intervento in rigorosa coerenza coi caratteri tipologici originari e lo stato di conservazione di ciascuna entità.

#### **art.16 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

1. Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatasi soprattutto nell'ultimo cinquantennio, sono caratterizzati in prevalenza da impianto urbanistico stabilmente configurato, da aree edificate con continuità e da presenza significativa di funzioni urbane. Ricadono in questi ambiti anche aree urbane che presentano caratteri di densità e/o morfologie non del tutto soddisfacenti, sì da richiedere interventi specifici di riqualificazione urbana.
2. Negli *Ambiti urbani consolidati* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
  - i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia ed elementi della struttura urbana;
  - il carattere funzionale complesso;
  - i rapporti tra spazi privati e spazi pubblici.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
  - la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
  - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
  - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
4. In particolare il PUC per gli *Ambiti urbani consolidati* ritiene ammissibili interventi di manutenzione e adeguamento edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :
  - residenze;
  - garage individuali o depositi;

- autorimesse e garage non pertinenziali;
  - servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
  - uffici pubblici;
  - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
  - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici utili non superiori a mq 300;
  - attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
  - attrezzature a carattere religioso;
  - commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq;
  - sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 400 persone;
  - uffici privati e studi professionali;
  - alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 160;
  - servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.
6. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.
7. Per le sedi di attività produttive comprese negli *Ambiti urbani consolidati* sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.
8. Sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati gli interventi ammessi sono quelli di:
- manutenzione ordinaria
  - opere interne
  - manutenzione straordinaria
  - risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - adeguamento igienico-sanitario (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 20,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa purché non si determinino interferenze negative con gli edifici circostanti sotto il profilo del soleggiamento, della ventilazione e delle vedute panoramiche. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto di criteri di tutela ambientale;
  - premiabilità pari al 10% dell' adeguamento igienico-funzionale per le unità abitative che cambiano la destinazione d'uso da residenziale in attività ricettive;
  - trasformazione di coperture piane in coperture a tetto;
  - riutilizzo residenziale dei sottotetti esistenti secondo criteri e parametri della legge regionale 15/2000 adeguati dalla Finanziaria regionale del 2013 che ha modificato i limiti dimensionali per il recupero abitativo del sottotetto (altezza media interna minima di 2,20 m e altezza minima alla parete di 1,40 m);
  - demolizione anche con ricostruzione (a parità di volume e superficie utile), con variazione della destinazione d'uso residenziale, attrezzatura del territorio.
9. Le aree inedificate sono vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti. In ogni caso è prescritta la conservazione nelle aree scoperte private delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di

parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 0,80 in caso di presenza di soli arbusti.

#### **art.17 - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI**

1. Comprendono le aree, interne o esterne al tessuto urbano, occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di servizio, che si considerano compatibili con il contesto.
2. In questi ambiti, il PUC si attua mediante intervento diretto.
3. Sono consentite le destinazioni artigianali, commerciali o industriali in atto. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori. Sono escluse le residenze ad eccezione dell'eventuale alloggio da adibire alla custodia dell'opificio.
4. Sui soli immobili legittimamente costruiti o condonati sono consentiti, nel rispetto delle presenti Norme, i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - opere interne;
  - manutenzione straordinaria,
  - risanamento conservativo,
  - ristrutturazione edilizia;
  - variazione d'uso tra quelle ammesse.
5. Sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione limitatamente a piccoli ampliamenti operabili sulle aree scoperte incluse nella zona nel rispetto del limite del rapporto di copertura del 50% relativamente al rapporto fra nuove superfici coperte ed aree scoperte impegnate; qualora la superficie scoperta inclusa nella zona non risultasse sufficiente, si potrà far ricorso alla procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 per investire ai fini dell'ampliamento, applicando il medesimo rapporto di copertura, anche aree adiacenti, di proprietà o acquisite dal soggetto interessato, purché ricadenti negli *Ambiti agricoli ordinari* e di estensione non superiore al 20% del lotto attuale su cui sorge lo stabilimento produttivo.
6. Per le aree produttive esistenti confinanti e/o prossime ad alvei, canali, opere idrauliche di laminazione, ferme restando le fasce di rispetto e le prescrizioni per le fasce fluviali dei vigenti Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico e della normativa in materia paesistico-ambientale, gli ampliamenti di superficie coperta possono avvenire solo all'interno del lotto esistente sempreché sia possibile conservare una fascia libera da edificazione ed a verde per una profondità minima di almeno 10 mt dal confine del lotto prospiciente detti canali, alvei e/o altre opere; per dette aree non è ammissibile alcun ampliamento nelle aree agricole adiacenti. L'utilizzo consentito delle predette aree deve comunque garantire la possibilità di accesso e manutenzione degli alvei e delle opere idrauliche.
7. Gli interventi comportano l'obbligo di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le emissioni di rumori, fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.
8. Per le aree che le specifiche verifiche accertino essere occupate da edifici abusivi non condonabili, oltre all'applicazione della legislazione vigente in materia di abusivismo edilizio, è prevista l'automatica riclassificazione del lotto in *Ambito urbano consolidato* con la possibilità di utilizzazione anche economica dell'area a fini di servizi privati scoperti (parcheggi custoditi scoperti, mercati scoperti) con l'obbligo di osservare un rapporto non superiore al 40% fra superfici impermeabili e superficie fondiaria ed un indice di piantumazione con alberi di alto fusto non inferiore a 400 alberi/ettaro.

9. Gli interventi ammissibili nella zona di insediamenti industriali esistenti in località Spineto, riconosciuta dal PTCP come area di potenziale collegamento ecologico, sono subordinati a Valutazione di Incidenza a garanzia della loro compatibilità ecologica.

#### **art. 18 - ATTIVITÀ TURISTICHE E RICETTIVE ESISTENTI**

1. Comprendono ambiti composti da edifici esistenti con le relative aree di pertinenza, utilizzati per attività turistiche ricettive e/o di ristoro. Gli edifici alberghieri con le relative pertinenze sono vincolati secondo le disposizioni della legge regionale 16/2000.
2. Sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono consentibili i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volume e superficie utile nonché ampliamenti per adeguamenti funzionali prescritti da leggi di settore o per il rispetto di normative sulla sicurezza, sulla tutela della salute, sulla prevenzione degli infortuni e degli incendi, sulla eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto di un'altezza massima di ml 10,50.
3. Nell'ambito dei lotti di pertinenza sono consentiti la realizzazione di spazi verdi con arredo urbano o attrezzature scoperte, di impianti sportivi scoperti (piscina, campi da tennis) e la realizzazione o l'ampliamento dei servizi tecnologici, purché in interrato, e dei garage, purché scoperti o in interrato.
4. Si prevede l'attuazione per intervento diretto, previo rilascio di permesso di costruire.
5. In caso di dismissione di un edificio alberghiero nel rispetto della legge regionale 16/2000 la procedura per il cambio di destinazione da turistico a residenziale avverrà secondo le disposizioni dell'art. 5 della citata legge regionale 16/2000. Il monitoraggio di cui all'art. 50 garantirà che le nuove quantità residenziali derivanti da tale cambio di destinazione siano computate ai fini del rispetto del dimensionamento residenziale complessivo del PUC.

#### **art. 19 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

1. Comprendono le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.
2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:  
U.T. = 0,05 mq/mq; H.M. = 5 ml.

#### **art. 20 - SEDI DI ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI**

1. Comprendono le aree occupate da attrezzature collettive pubbliche di livello locale.
2. Si articolano nelle seguenti sottozone :
  - sedi di attrezzature pubbliche;
  - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - parcheggi pubblici.
3. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle consentite nei presenti ambiti.
4. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – in data anteriore a quella di adozione del presente PUC si intende recepita nel PUC per le destinazioni specifiche l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.
5. Qualora un'attrezzatura pubblica esistente venga dismessa in via definitiva l'Amministrazione comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica. Nel caso, invece, che l'Amministrazione intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a modificare il "piano strutturale" del PUC determinando la/e nuova/e destinazione/e privata/e compatibili.

**art. 21 - PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE**

1. Comprendono gli spazi pedonali e le piazze esistenti, nonché aree attualmente in prevalenza inedificate che il PUC destina alla realizzazione di nuove strade, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale.
2. Le tavv. PS1 e PS2 indicano con apposite simbologie gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi si attuano mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati. Quando la realizzazione di tali interventi comporti la demolizione di edifici a destinazione residenziale o mista, il progetto relativo può contestualmente prevedere la ricostruzione di equivalenti edifici in aree acquisite nell'ambito del medesimo intervento, con successiva cessione in permuta di edifici ed aree di pertinenza ai proprietari degli immobili demoliti.
3. Le tavv. PS1 e PS2 contengono anche la previsione di percorsi pedonali e/o ciclabili di progetto. Si tratta di tracciati indicativi, la cui attuazione avverrà mediante progetti esecutivi di iniziativa comunale, i quali, oltre a definire i tracciati precisi, sceglieranno anche le specifiche soluzioni progettuali per le quali qui si forniscono alcuni indirizzi e criteri non prescrittivi: i percorsi pedonali, possibilmente alberati e con sezione, di norma, non inferiore a ml 2,50, debbono essere: pavimentati preferibilmente in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento del tipo forato, sì da consentire la permeabilità alle acque piovane e l'inerbimento negli spazi dei fori; delimitati mediante siepi sempreverdi di altezza non superiore a ml 0,60, eventualmente associate a calibrati salti di quota e/o sedili continui in muratura; dotati di panchine, cestini portarifiuti, segnaletica stradale, nicchie telefoniche ed idonea illuminazione pubblica.

**art.22 - VERDE PUBBLICO - PARCO GIOCHI**

1. Sono le aree occupate da giardini o parchi di quartiere o impianti sportivi pubblici esistenti.
2. Negli spazi pubblici esistenti è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.
3. In ciascuno dei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione – con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a 1,00 ml – di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore ciascuno a 20 mq e complessivamente a 100 mq, e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, di superficie attrezzata non superiore complessivamente a 200 mq, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

**art.23 - VIVAIO REGIONALE**

1. Comprende le aree agricole interessate da ordinamenti colturali di notevole valore produttivo ed interesse ambientale (vivaio). Tali aree restano destinate esclusivamente alle attività agricole in atto e relativi manufatti.
2. Sugli edifici ed impianti esistenti legittimamente costruiti o condonati sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia a parità di volume, trasformazione di coperture piane in coperture a tetto.
3. È consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere. In caso di assenza di preesistenti edifici è assentibile anche la realizzazione di un padiglione interamente eseguito con strutture e finiture smontabili delle dimensioni massime di ml 8 x 6 x 3 destinabile soltanto all'ufficio amministrativo e a servizi igienici, con esclusione di volumi di altra natura e funzione. Occorre in ogni caso rispettare i parametri, le prescrizioni e gli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 8/95 e 7/96.

**art.24 – DOTAZIONI DI PARCHEGGI CORRELATE AGLI USI**

1. Nel perseguire l'obiettivo fondamentale di potenziare e migliorare qualitativamente l'offerta di aree di parcheggio in relazione alle diverse esigenze e alla necessità fondamentale di delocalizzare la sosta su strada, negli interventi di nuova realizzazione o di riqualificazione delle attrezzature private esistenti dovranno essere valutate le soluzioni più idonee per la sosta dei veicoli su suolo privato in relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche, alla localizzazione e alle qualità del contesto urbano.
2. Negli interventi di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia, negli interventi che comunque comportino un aumento del numero di unità immobiliari e nei cambi di destinazione d'uso (con o senza opere) che nel passaggio dal precedente al nuovo uso comportino un aumento delle dotazioni richieste, così come definite nel presente articolo, in relazione agli usi previsti dovranno garantirsi quantità minime di parcheggi, distinguendo tra parcheggi pubblici e parcheggi di tipo pertinenziale (d'uso riservato per gli abitanti e gli utenti dei singoli edifici).
3. Nel RUEC sono specificate le norme relative alla realizzazione dei parcheggi e alla cessione, ovvero alla conversione in onere monetario (monetizzazione), delle dotazioni di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione.
4. Le prescritte dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici si devono realizzare nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima, purché appartenente alla medesima proprietà e permanentemente asservita.
5. Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali sono determinate come segue in relazione agli usi previsti:
  - 1.usi abitativi di tipo urbano  
40% Su e comunque non meno di un posto auto per unità immobiliare;
  2. usi industriali e artigianali  
20% Su e comunque in modo tale da garantire lo svolgimento delle attività di manovra e sosta dei mezzi pesanti all'interno dell'area di pertinenza;
  3. attività terziarie (economiche e amministrative)  
40% Su;
  4. attività commerciali e artigianato di servizio alla persona  
secondo la normativa di settore;
  5. attività ricettive e ristorative  
per alberghi o pensioni 1 posto auto/2 posti letto;  
per attività di pubblico esercizio (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 50% Su
  6. attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero)  
1 posto auto/3 utenti.

**PARTE V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE****art.25 - SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI**

1. Comprendono le aree occupate da (o destinate a) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici: serbatoi idrici, sottostazioni Enel, isole ecologiche, aree cimiteriali ecc.
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, attrezzatura del territorio.
3. In tali zone, il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, secondo le disposizioni del “piano operativo” del PUC, mediante PUA o progetti pubblici specificamente approvati e finanziati; nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.
4. Per le aree cimiteriali è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'apposito Regolamento secondo le procedure in questo fissate, mentre si impone il vincolo di inedificabilità nelle fasce di rispetto cimiteriali, profonde 100 m dal muro di cinta del cimitero.
5. I siti potenzialmente inquinati individuati dal Piano Regionale di bonifica delle aree inquinate della Regione Campania (pubblicato sul BURC n. 30 del 5 Giugno 2013) sono disciplinati dalla normativa di settore.

**art. 26 – RETE VIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

1. Le fasce di rispetto stradali, profonde da 60 a 10 m a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.
2. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi anche custoditi, volumi tecnici ed impianti interrati, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.
3. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**art. 27 – ALTRE FASCE DI RISPETTO**

1. Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità a norma della L.R. 14/82:
  - fasce di rispetto fluviale, profonde 25 m a quota superiore a 500 m s.l.m. e 50 m a quota inferiore, misurate dal limite dell'area demaniale;
  - fasce di rispetto lungo i torrenti a scarsa portata non inferiori a 10 m;
  - fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione, profonde almeno 38 m su ciascun lato dalla proiezione al suolo dei cavi più esterni;
  - fasce di rispetto dei siti di captazione dell'acqua potabile (d.p.r.25/5/1988, n. 236), ovvero fasce di 10 metri delle "zone tutela assoluta" e fasce di 200 metri delle "zone di rispetto" (L. 152/1999 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque

dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" e art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/2006);

- fasce di rispetto cimiteriale di 100 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale.
2. I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate negli elaborati del PUC.
  3. Nelle aree che l'Autorità Regionale di Bacino competente ha segnalato in relazione al rischio idraulico e/o al rischio di frane gli interventi consentiti dalle norme di Ambito del presente PUC, nel caso siano diversi da quelli indicati dalle stesse, non possono essere realizzati fino ad una eventuale revisione dei vincoli in sede di Piano di Bacino.
  4. In particolare ed in coerenza con il Piano di Gestione Acque (*PGA DAM*) si raccomanda la progettazione finalizzata a:
    - privilegiare l'impiego di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.L.vo 152/06;
    - garantire il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti quali: dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile; recupero delle acqua piovane per irrigazione e pulizia;
    - limitare le interferenze ed impedire la contaminazione della falda e garantire la tutela dei pozzi, sorgenti e fonti di approvvigionamento idrico potabile e non;
    - prevedere per le aree destinate agli insediamenti produttivi l'impiego di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo;
    - riportare gli obblighi previsti dal RUEC in merito all'impiego di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile ai fini diversi dall'uso umano (lavaggio, pulizia, irrigazione, etc.).

#### **art. 28 – VIABILITÀ DI PROGETTO**

1. Nelle tavole PS1 e PS2 del "piano strutturale" del PUC sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e /o quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi, che nel "piano strutturale" hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nel "piano operativo" del PUC mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di Ambiti di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
2. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo, e simili.
3. Nelle aree che l'Autorità Regionale di Bacino competente ha segnalato in relazione al rischio idraulico e/o al rischio di frane gli interventi consentiti dalle norme di Ambito del presente PUC, nel caso siano diversi da quelli indicati dalle stesse, non possono essere realizzati fino ad una eventuale revisione dei vincoli in sede di Piano di Bacino.

**PARTE VI – RISORSE E CRITICITÀ CULTURALI E AMBIENTALI****art.29 – RISORSE**

1. Il PUC individua e considera come risorse e come componenti strutturali le categorie di elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità dell'insediamento urbano.

**art.30 –AREE BOScate ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ**

1. Nel PUC sono soggetti a specifica tutela i seguenti elementi, individuati nelle tavole del quadro conoscitivo e/o nelle tavole di piano:
  - aree forestali, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: a fustaia, miste ed a ceduo, a macchia o incolte, eventualmente con la presenza sporadica di coltivi;
  - aree caratterizzate da assetti vegetazionali ed habitat faunistici di rilevante valore naturalistico e media o elevata biodiversità di cui garantire la conservazione e la manutenzione;
  - prati e pascoli;
  - elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
  - sorgenti e/o pozzi utilizzati a fini idropotabili.
2. Sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti.
3. Sono ammessi inoltre gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alle leggi regionali vigenti.
4. Le aree boscate del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano costituiscono una risorsa primaria di preminente interesse ecologico e paesaggistico-ambientale da conservare, mantenere e riqualificare.
5. Il modello di gestione delle aree boschive, coerentemente con le prescrizioni del Parco, deve essere in grado di assicurare il raggiungimento di un elevato grado di biodiversità, nel rispetto dei seguenti criteri:
  - seguire i principi della selvicoltura naturalistica con interventi che facciano affidamento sulla rinnovazione naturale e sull'incremento delle biomasse;
  - programmare un allungamento dei cicli produttivi;
  - utilizzare criteri di lotta biologica eliminando l'uso degli infestanti;
  - garantire la manutenzione del sistema infrastrutturale esistente finalizzato alla gestione forestale, alla prevenzione e all'estinzione degli incendi;
  - garantire la manutenzione dei sentieri e la sistemazione di aree attrezzate finalizzati alla fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa;
  - attivare un sistema di monitoraggio che eviti il superamento della capacità di carico antropico.
6. Nelle aree boscate non sono consentiti:
  - la riduzione complessiva della superficie forestale né la trasformazione delle colture da forestali ad agricole;
  - attività silvocolturali con uso di specie alloctone;
  - l'eliminazione dei grandi alberi nonché delle specie arbustive e arboree secondarie e non 'utili' quali arbusti, fruttiferi selvatici e piante rare;
  - la realizzazione di nuove costruzioni o manufatti, fatta salva l'installazione di impianti temporanei - per non oltre 1-2 mesi - per le attività silvocolturali o quelli per attività compatibili di fruizione naturalistica e di ricerca scientifica;

–l’attività del pascolo.

### **art.31 – AREE PROTETTE DEL PARCO NAZIONALE DEL CILENTO E VALLO DI DIANO**

1. I grandi obiettivi strategici del piano del Parco del Cilento e Vallo di Diano, recepiti dalla componente strutturale del PUC, sono:
  - a) valorizzazione del patrimonio storico-culturale e riqualificazione della fruizione turistica e sociale del parco;
  - b) valorizzazione del patrimonio naturalistico e del paesaggio agrario.
2. Ad essi si legano disposizioni per la tutela, la valorizzazione e la gestione che, all’interno del Parco, assumono valore prescrittivo mentre all’esterno, ai fini di una gestione unitaria e coordinata, hanno un ruolo di indirizzo e orientamento per le prescrizioni del PUC.
3. Nelle zone interessate dai vincoli del Piano del Parco è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme, che prevalgono – in caso di difformità – su quelle degli articoli precedenti e seguenti.

### **art. 32 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO**

1. La Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.
2. Nel territorio di Ceraso sono presenti il *SIC-IT8050012: Fiume Alento ed il SIC-IT8050030: Monte Sacro e dintorni* istituiti secondo le indicazioni della direttiva Habitat e della Direttiva Uccelli.
3. Nelle Zone di Protezione Speciale (**ZSC**) si ritiene integralmente recepito quanto prescritto dal D. M. 17 OTTOBRE 2007 “Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a zone speciali di conservazione (zsc) e a zone di protezione speciale (zps). (GU n. 258 del 6/11/2007 )”, dal Decreto Dirigenziale n. 51 del 26/10/2016, in BUR Campania n. 71 del 31/10/2016 e dalla Delibera di Giunta Regionale n. 795 del 19/12/2017.
4. Nelle Zone di Protezione Speciale (ZSC) e Siti di Importanza Comunitaria (SIC) è fatto obbligo di mettere in sicurezza elettrodotti e linee aeree ad alta e media tensione rispetto al rischio di elettrocuzione ed impatto.
5. Tutti gli interventi ricadenti all’interno dei siti Natura 2000 o che, pur insistendo su aree esterne ai siti, possono generarvi rilevanze significative sui siti SIC-IT8050012: Fiume Alento ed il SIC-IT8050030: Monte Sacro e dintorni, debbono, così come da normativa, in fase di attuazione, essere sottoposti a specifiche procedure di valutazione di incidenza. Tale studio dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell’ Allegato G del DPR 357/97 e s.m.i. ed in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell’area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

### **art. 33 – AREE ARCHEOLOGICHE**

1. Comprendono aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico; in tali aree è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.
2. Ai sensi del D.L.n.42/2004, è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di farne denuncia entro ventiquattro ore al Soprintendente o al Sindaco, ovvero all’autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.

3. Negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
4. Solo sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria una preventiva comunicazione alla Soprintendenza.
5. I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.
6. Laddove i tracciati storici coincidano con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:
  - muretti di contenimento;
  - tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
  - filari e altre sistemazioni vegetali.

#### **art.34 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO**

1. Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente.
2. Obiettivo della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.
3. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati devono essere improntati al criterio del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con i vincoli apposti sulla struttura edilizia o determinati dalla tipologia stessa dell'edificio. Gli interventi sono disciplinati in maniera specifica dal RUEC.

#### **art.35 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE**

1. Sono sottoposti a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico-artistico o storico testimoniale, anche se non rappresentati nelle tavole di piano:
  - manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (lavatoi, pozzi, forni esterni e simili);
  - muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
  - edicole e tabernacoli;
  - fonti e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
  - sculture, rilievi, dipinti e simili.
2. I manufatti indicati al comma 1 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.
3. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti indicati al comma 1.
4. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
  - a. ripristino con le tecniche del restauro;
  - b. ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

#### **art.36 – INVASI E VASCHE DI ACCUMULO IDRICO**

1. Comprendono gli invasi artificiali esistenti nonché le vasche destinate ad accogliere l'accumulo delle acque di deflusso superficiale in caso di eventi meteorici eccezionali.

2. Tali vasche, nonché gli alvei in essa confluenti, vanno mantenuti sgombri di qualsiasi materiale estraneo. Le vasche medesime possono essere oggetto di interventi di sistemazione ambientale con percorsi pedonali di cornice – dotati di opportune recinzioni sul lato verso valle – e opportune piantumazioni erbacee ed arbustive sul fondo e lungo le pendici.

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE****art.37 – NORMATIVA GENERALE**

1. L'attuazione degli interventi di Trasformazione ammissibili secondo il "Piano Strutturale" del PUC è condizionata alla relativa inclusione nel "piano operativo" del PUC medesimo ed alla conseguente formazione dei relativi PUA.

**art.38 – AMBITI DI INTERVENTO**

1. Nelle Tavole PS1 e PS2 sono indicati con una specifica simbologia gli Ambiti di Trasformabilità, la cui trasformazione può avvenire esclusivamente attraverso Piani Attuativi.
2. Le trasformazioni ammesse negli ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito dal Titolo II delle Norme del PUC.
3. La progettazione dei PUA deve essere corredata dalla verifica della zonizzazione acustica e dalla scheda per il Monitoraggio degli impatti.
4. Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza privata sono disciplinati dal RUEC. salvo eventuali specificazioni contenute nei PUA.
5. I piani attuativi possono:
  - precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
  - precisare i tracciati viari;
  - modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
  - articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
  - modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.
6. L'adozione delle modifiche di cui al comma 5 deve essere motivata dal Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.
7. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi previsti sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia, senza mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari;
  - trasformazioni e piccoli impianti inerenti alle infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
  - cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

**art.39 - CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI**

1. Il "Piano Operativo" definisce gli interventi di trasformazione infrastrutturale e insediativa compatibili con le disposizioni del "Piano Strutturale" da eseguire nel successivo quinquennio. Gli interventi debbono risultare compatibili anche con il dimensionamento sostenibile delle trasformazioni effettuato secondo il seguente procedimento.
2. Il "Piano Operativo" deve essere corredato da una relazione tecnica che, in particolare, documenti gli andamenti demografici dell'ultimo decennio (popolazione residente anno per anno, saldi naturali e migratori annui, numero annuo dei nuclei familiari) effettuando congruenti proiezioni lineari decennali dei medesimi indicatori.

3. Il fabbisogno residenziale decennale sarà calcolato in rapporto all'obiettivo di rendere disponibile nel decennio un numero di alloggi disponibili, a partire da quelli esistenti (alloggi risultanti all'ultimo Censimento Istat più alloggi realizzabili in base a permessi di costruire rilasciati nel periodo successivo alla data del Censimento) non inferiore al numero dei nuclei familiari previsti. In caso di sovrabbondanza degli alloggi rispetto ai nuclei familiari, il dimensionamento verrà espresso in riferimento ad interventi di recupero, articolandoli anche in rapporto alla suddivisione in quote di libero mercato, di edilizia residenziale sociale (mercato a prezzi controllati) e di edilizia pubblica sociale. Le componenti di disagio abitativo (residenti in case sovraffollate o inidonee, come definite nei documenti di pianificazione regionale e/o provinciale) debbono trovare soddisfazione nell'ambito delle quote di edilizia sociale.
4. Il "Piano Operativo", di validità quinquennale, dimensionerà in modo argomentato gli interventi da esso disciplinati che costituiranno frazione del fabbisogno decennale calcolato. Il successivo "Piano Operativo", nella propria relazione tecnica, aggiornerà la stima decennale del fabbisogno residenziale a tal fine monitorando anche l'attuazione del "Piano Operativo" precedente.
5. Il "Piano Operativo", in riferimento agli indicatori demografici ivi specificati, calolerà il fabbisogno decennale complessivo di spazi pubblici e di uso pubblico ex DI 1444/1968 come integrato dalla legislazione regionale. Tale fabbisogno (detratte le attrezzature e gli spazi pubblici esistenti) deve risultare significativamente inferiore alla superficie delle aree classificate come trasformabili dalle disposizioni strutturali del PUC.
6. Il "Piano Operativo" documenterà le aliquote di tale fabbisogno che verranno soddisfatte dagli interventi da esso disciplinati, a tal fine applicando in ciascun ambito programmato gli standard minimi di legge incrementati del 20 % quale componente compensativa nell'ambito della perequazione urbanistica.  
Il successivo "Piano Operativo" aggiornerà il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici e di uso pubblico, a tal fine monitorando l'attuazione del "piano operativo" precedente.

#### **art.40 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE**

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti dal PUC sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.
3. Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia le aree del sistema infrastrutturale esistente e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

#### **art.41 – COMPARTI EDIFICATORI**

1. Le trasformazioni ammesse dal PUC e previste dai Pua possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dal PUC e dai Pua coerentemente con le Norme tecniche di Attuazione ed il RUEC.
2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal

“piano operativo” del PUC e dai PUA, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie utile lorda o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile accertato per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.
4. Successivamente alla data di approvazione del PUC, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.  
Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.
5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il “piano operativo” del PUC e i PUA definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria coerentemente a quanto previsto dalle NTA e dal RUEC.
7. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che concorrono pro-quota alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per quelle secondarie nonché alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.  
Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla finale destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti edificatori che potranno integralmente esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata in conformità con le disposizioni del “piano operativo” del PUC e le soluzioni progettuali del PUA
8. La modalità di attuazione del principio della perequazione è il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area di trasformazione individuata nel “piano operativo” del PUC, la perequazione viene attuata secondo la rifusione fondiaria di comparto tipica della lottizzazione convenzionata. Il “piano operativo” del PUC, in caso di ambiti trasformabili eccessivamente piccoli o in relazione a diverse valutazioni di tipo gestionale, può individuare comparti discontinui su cui obbligatoriamente progettare ed attuare PUA unitari.
9. Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.
10. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non determini dotazione inferiore ai valori minimi per abitante fissati dalla normativa vigente.

**art. 42 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO**

1. Il “piano operativo” del PUC all’interno degli Ambiti di trasformabilità ricadenti nel Sistema insediativo individua la tipologia delle aree per nuove attrezzature pubbliche e le attua mediante la preventiva formazione di PUA, anche perequativi, ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature. Nei suddetti ambiti si dovrà provvedere all’individuazione delle aree da destinare alle attrezzature religiose, ai sensi della legge regionale 5 marzo 1990 n. 9.
2. È consentibile la costruzione e/o la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature.

**TITOLO IV – DISPOSIZIONI OPERATIVE****art. 43 – OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

1. Il “piano operativo comunale” (POC) individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni dalla data della sua approvazione.
2. Le disposizioni combinate del “piano operativo” e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che il “piano operativo” seleziona e disciplina.
3. In particolare, per attuare le scelte generali della “componente strutturale” del PUC , il POC:
  - seleziona gli ambiti o le porzioni di ambito nei quali realizzare nell’arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione;
  - definisce i comparti di attuazione, comprensivi di aree da riqualificare per nuovi insediamenti, e di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi;
  - definisce i diritti edificatori delle aree comprese nei comparti di attuazione, in conformità con le disposizioni strutturali del PUC in concorso con il RUEC;
  - comprende le aree interessate da PUA previgenti tuttora validi, facendone salvi i relativi diritti acquisiti;
  - localizza le principali opere pubbliche previste nel quinquennio e, in particolare, quelle che presuppongono procedure espropriative;
  - individua le quote e le tipologie di risposta al fabbisogno abitativo e assegna i diritti edificatori necessari alla realizzazione delle quote di edilizia sociale che il Comune ritiene necessario immettere sul mercato per far fronte alla domanda; la definizione dei comparti edificatori tiene conto della quota di edilizia sociale che il Comune ritiene necessaria per ciascun comparto.
4. Il “piano operativo” del PUC vale altresì quale atto di programmazione degli interventi di cui all’articolo 25 della legge regionale n. 16/2004.
5. Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

**art. 44 – OBIETTIVI DEL POC**

1. Il POC, nell’individuare e disciplinare gli interventi da realizzare nell'arco temporale di validità, riconosce la qualità e la complessità delle aree urbane e del territorio esistenti, individuando le regole e le azioni perché gli interventi possano contribuire all’ulteriore miglioramento della qualità complessiva del territorio insediato e dando attuazione agli obiettivi del PUC.
2. A tal fine, il POC disciplina gli usi e le trasformazioni ammissibili per le parti di territorio selezionate fra quelle specificatamente individuate dalla componente strutturale del PUC, uniformandosi ai seguenti obiettivi generali in coerenza con il RUEC:
  - promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
  - assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell’integrità fisica, con l’identità culturale del territorio;
  - migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
  - salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, biologico, paesaggistico e storico;
  - promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale, anche mediante l’insediamento di attività di servizio alle persone, ricreative e per il tempo libero;

- ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile.

#### **art. 45 – SOSTENIBILITÀ DEGLI INSEDIAMENTI**

1. La progettazione dell'assetto urbanistico dovrà garantire le migliori prestazioni, in termini di riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc. per le diverse funzioni insediate, curando in particolare l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici sulla base di un'analisi del sito attenta agli aspetti microclimatici.
2. Il sistema del verde pubblico e privato deve essere progettato evitando soluzioni disorganiche, localizzazioni poco fruibili e funzionalmente marginali, aree eccessivamente frazionate, difficoltà di manutenzione; il soddisfacimento degli standard quantitativi stabiliti dalla componente programmatica e dal POC andrà accompagnato con soluzioni progettuali volte a mitigare il microclima dell'insediamento, salvaguardare e valorizzare la flora e il paesaggio del luogo, scegliendo preferibilmente essenze locali non allergizzanti, a bassa manutenzione e a contenuto consumo idrico; le norme tecniche di attuazione dei PUA dovranno altresì contenere norme per la dotazione di verde e la sistemazione degli spazi aperti privati per la mitigazione del microclima e per il miglioramento del comfort termico degli insediamenti.
3. L'assetto planivolumetrico dell'insediamento andrà definito in rapporto al contesto di riferimento e, in particolare, ai caratteri strutturanti del paesaggio alla scala locale e territoriale, ai caratteri morfologici e orografici del sito, alle morfologie insediative esistenti, alle preesistenze ed emergenze significative da salvaguardare.
4. Il progetto di PUA dovrà favorire relazioni di continuità con i tessuti insediativi circostanti, tenendo conto adeguatamente delle morfologie e tipologie dei tessuti esistenti (dimensioni, densità, orientamento degli isolati e degli elementi costitutivi della morfologia urbana, assi di strutturazione).
5. I margini urbani andranno caratterizzati attraverso la progettazione delle relazioni fra spazio urbano e spazio rurale, con la definizione dei rapporti reciproci e dei bordi di contatto, secondo punti di vista dalla campagna verso la città e viceversa.
6. Le relazioni di continuità spaziale e funzionale del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi pubblici andranno definite rafforzando gli elementi e le occasioni di relazione con l'intorno urbano attraverso richiami sia di natura visiva, sia di tipo organizzativo e formale; l'accessibilità e la fruibilità degli spazi verdi vanno integrate con le attrezzature di interesse pubblico esistenti e di progetto, in grado di costituire un punto di riferimento per l'esprimersi di relazioni sociali; andrà perseguita la continuità dei percorsi ciclopedonali con la rete circostante.
7. Nelle aree a destinazione pubblica, ferma restando la loro cessione al Comune, è ammessa la realizzazione da parte dei privati, previa concessione dell'area in diritto d'uso o di superficie, delle attrezzature di interesse generale alle condizioni stabilite nella apposita convenzione.
8. Nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva, le quote di standard a verde da realizzare sono finalizzate prioritariamente a funzione di filtro rispetto all'abitato e a mitigazione paesaggistica e alla realizzazione di attrezzature di interesse generale, con le modalità di cui al comma precedente, previo studio di fattibilità che ne attesti la compatibilità con il contesto produttivo.

**TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI****art. 46 – EDILIZIA ABUSIVA**

1. Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e che sulla base della documentazione comunale dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, saranno confiscati o abbattuti, anche in deroga a quanto stabilito dal PUC.
2. Gli edifici e i relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 e 724/94 e successive integrazioni e modificazioni, devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria e sottostare alle disposizioni normative della zona o dell'ambito in cui ricadono.

**art. 47 – ATTI ABILITATIVI IN CORSO DI VALIDITÀ**

1. L'adozione del PUC e delle presenti Norme comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle SCIA non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati; in tal caso dovranno essere completati entro tre anni dall'inizio dei lavori.
2. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti norme; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originaria esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.

**art. 48 - SALVAGUARDIA**

1. Tra l'adozione del PUC, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.10 della L.r. 16/2004.  
In particolare sono sospese:
  - l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina del PUC in corso di approvazione;
  - l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che non risultino compatibili con il PUC adottato.
2. Le sospensioni di cui al comma precedente non possono essere protratte per oltre un anno decorrente dalla data di adozione del PUC.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del presente PUC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di loro approvazione.

**art. 49 – EFFICACIA**

1. Il PUC entra in vigore e acquista efficacia dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC (Reg. 5/2011, art. 3, c. 7).

**art. 50 - MONITORAGGIO - CONTROLLO ANNUALE**

1. L'attuazione del PUC comprende la realizzazione sia di interventi in regime diretto consentiti dalla normativa del "piano strutturale" sia di interventi mediante piani urbanistici attuativi, o progetti equivalenti, previsti dal "piano operativo".
2. In relazione al dimensionamento residenziale del piano, assunto in coerenza con gli esiti della conferenza di pianificazione intercomunale che la Provincia ha a suo tempo promosso in attuazione del PTCP, gli interventi consentiti concorrono alla riduzione dei fabbisogni

decennali, in quanto comprendenti anche interventi di variazione della destinazione di unità immobiliari da altro uso a residenza, di riuso residenziale di sottotetti, di completamento di edifici incompleti, anche in applicazione della normativa derogatoria del “piano casa”.

3. Il Comune attiverà pertanto un monitoraggio continuo e sistematico degli interventi, con le verifiche annuali, previste dalla VAS del piano, sia della quota residua di fabbisogno insoddisfatto (SCHEDA A) sia delle quote di realizzazioni delle aree di trasformazione (SCHEDA B), onde programmare tempestivamente eventuali adeguamenti, aggiornamenti o varianti del “piano operativo”.

# ALLEGATO 1

## CAPO 1 INDICI

### art. 1 – Indici urbanistici

#### ***S.T. Superficie territoriale***

Si definisce superficie territoriale la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato. È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture e per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

#### ***S.F. Superficie fondiaria***

È la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte -pavimentate o meno- di pertinenza della costruzione.

#### ***U.T. Indice di utilizzazione territoriale = S.U./S.T.***

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

#### ***U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = S.U./S.F.***

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

#### ***I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = V.C./S.T.***

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

#### ***I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = V.C./S.F.***

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

Quando siano prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione va sempre applicato il parametro tra i due che risulta più restrittivo, in base all'altezza interpiano – esistente o prevista – nell'edificio (o negli edifici) di cui calcolare superficie utile e volume.

### art. 2 – Indici edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, per “terreno sistemato” s'intende la configurazione della superficie del terreno circostante l'edificio quale risulta dalla realizzazione delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, da prevedere obbligatoriamente in ciascun progetto edilizio, ovvero dalla sistemazione, in atto o prevista da progetti approvati, degli spazi pubblici su cui l'edificio sia eventualmente prospiciente.

#### ***S.U. Superficie utile lorda***

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole E;
- i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 0,80: ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 0,80;
- le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta

superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.

Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).

#### ***S.C. Superficie coperta***

È la superficie della proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S.U.) dell'edificio.

***R.C. Rapporto di copertura*** = S.C./S.F. - È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

#### ***SUA Superficie utile abitabile***

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge e balconi se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

#### ***H.F. Altezza delle fronti***

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti:

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato;
- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 60% -oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta-, e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

#### ***H.M. Altezza massima del fabbricato***

È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.) dell'edificio.

#### ***N.P. Numero massimo dei piani abitabili***

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali, ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml 2,40.

#### ***V.C. Volume del fabbricato***

È pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati. Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali superfetazioni nonché le edificazioni abusive.

#### ***H.V. Altezza virtuale*** = V.C./SUA

È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

#### ***V.T. Volumi tecnici***

I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione, per l'ascensore, per la protezione da fulmini) che non possono -per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi- trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso.

## CAPO 2 REQUISITI DI DISTANZA

### art. 3 – Calcolo delle distanze

1. Criteri di misurazione. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) s'intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma planivolumetrica dell'edificio con tale riferimento. Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza s'intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto.

Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

### art. 4 – Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica

La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine.

### art. 5 – Distanze minime tra edifici

In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.

Tra le pareti non finestrate -e tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a ml 3,00- è consentita una distanza minima di ml 8,00.

Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml 1,20 dal muro dell'edificio.

### art. 6 - Applicazione degli indici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata alla formazione di P.U.A.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili su singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriali.

Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima ammissibile non è realizzabile comunque: esso, infatti, corrisponde soltanto ad un solido immaginario al cui interno

deve essere comunque compreso l'edificio le cui dimensioni effettive risultano dall'applicazione degli indici U.F. e I.F.

Per le sole aree di compensazione ed ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici valgono le seguenti relazioni :

1 abitante = 1 stanza = 80 mc (V.C.) = 25 mq (S.U.)

### CAPO 3 CATEGORIE D' INTERVENTO

#### art. 7 – Categorie d'intervento

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono riconducibili alle seguenti categorie :

- manutenzione ordinaria;
- opere interne;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- trasformazione di copertura piana in copertura a tetto;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione;
- nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio;
- uso e tutela delle risorse naturali.

#### art. 8 – Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:
  - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
  - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);
  - le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
  - le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio senza ampliamenti o costruzioni ex novo dei locali relativi;
  - l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
  - lo spostamento di pareti mobili;
  - la manutenzione del verde privato esistente.
2. La realizzazione delle opere, che per la manutenzione ordinaria non sono sottoposte a specifiche procedure abilitative, avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.
3. Il proprietario dell'immobile, o avente titolo, deve presentare al Dirigente del settore urbanistica, contestualmente all'inizio dei lavori, una comunicazione di inizio lavori, specificando la tipologia e la consistenza dell'intervento. Resta fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e l'obbligo di versamento in discarica autorizzata dei materiali di risulta.
4. È fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i

definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

5. Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39 sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al *nulla osta* preventivo da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o ai Beni Artistici o ai Beni Archeologici a seconda dei beni in essi immobili vincolati.

#### **art. 9 – Interventi di manutenzione straordinaria**

1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che non alterino i volumi o le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso attuali e che riguardano:

- le opere di rinnovamento e/o sostituzione di parti, anche strutturali, fatiscenti delle costruzioni;
- le opere necessarie per realizzare o integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo interno agli alloggi o alle altre unità immobiliari.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'amministrazione comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della pendenza e delle posizioni delle scale, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono abilitati secondo le seguenti procedure:

- le opere interne di manutenzione straordinaria su immobili non sottoposti a vincoli di tutela sono soggette a denuncia di inizio attività;
- le opere esterne di manutenzione straordinaria che non modificano lo stato dei luoghi, sono soggette a denuncia di inizio attività;
- le opere di manutenzione straordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39, sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii., sono soggette a denuncia di inizio attività previo *nulla osta* preventivo da parte della competente Soprintendenza.

5. La denuncia di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti, in quadruplicata copia:

- planimetria generale in scala 1:2000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;

- progetto (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
  - documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;
  - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sia da parte del proprietario o di chi ne ha titolo che da parte di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni della presente normativa.
6. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al RUEC, alle norme dei piani urbanistici e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto dichiarato, il dirigente del servizio urbanistico emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

#### **art. 10 – Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici**

1. Costituiscono volumi tecnici e/o pertinenze gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse: autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N. 122/89, locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas, autoclavi, ascensori, sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno, cortili, giardini, recinzioni.
2. Le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici o pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti, nonché l'apposizione di insegne commerciali o targhe professionali, costituiscono manutenzione straordinaria e sono soggette a denuncia di inizio attività.

#### **art. 11 – Interventi di restauro**

1. Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:
  - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare alterate la forma e la distribuzione;
  - alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
  - alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
2. Gli interventi di restauro sono soggetti a denuncia di inizio attività qualora non comportino modifiche di destinazione d'uso e a permesso di costruire in caso diverso.
3. La denuncia di inizio attività deve essere corredata dei seguenti documenti:
  - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
  - esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi etc.);

- ampio repertorio documentario di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala adeguata);
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
- schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

#### **art. 12 – Interventi di risanamento conservativo**

1. Gli interventi di risanamento conservativo, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al precedente articolo 8, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; essi pertanto:
  - devono prevedere la conservazione dell'edificio con la eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;
  - non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti, né la destinazione d'uso.
2. Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a denuncia di inizio attività.
3. La denuncia di inizio attività deve essere corredata dei seguenti documenti in quadruplica copia:
  - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
  - rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendenti planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
  - documentazione fotografica a colori;
  - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
  - progetto di risanamento conservativo (piante, alzati, sezione in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione.

#### **art. 13 – Interventi di ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.  
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi stessi.  
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello

- preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
2. Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante né comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento.
  3. Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali.
  4. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a permesso di costruire.
  5. La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:
    - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
    - rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
    - documentazione fotografica a colori;
    - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
    - progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
    - schemi degli impianti tecnologici;
    - ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.
  6. Gli interventi di “ristrutturazione edilizia” si articolano nelle seguenti sotto-categorie di intervento:

#### a. ricostruzione fedele

La ristrutturazione edilizia comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, "com'era dov'era", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma preesistente, come di seguito definita, senza aumento di volume e senza variazione di destinazione d'uso (salvo che la nuova destinazione sia conforme a quella della zona omogenea di riferimento), quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il perimetro di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento. La ricostruzione deve avvenire nella medesima posizione planimetrica preesistente, ovvero nell'ambito del lotto di proprietà nel caso di dimostrata necessità di traslazione dell'edificio al di fuori di zone soggette a vincolo (ambientale, idrogeologico, geologico, distanze dai confini, etc.) ed all'interno di aree aventi medesima destinazione urbanistica.

E' consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopradetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

#### b. ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, come sopra definiti, in particolare, comprendono: sia un diverso posizionamento che un eventuale incremento degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione dei solai.

E' consentito variare numero e superficie delle unità funzionali e il frazionamento in più unità di un'unità funzionale preesistente, fermo restando il rispetto di quanto prescritto dal RUEC.

E' consentita anche la demolizione totale e la ricostruzione dei manufatti accessori (a parità di **SUA**) con accorpamento degli stessi all'edificio principale, nel rispetto delle distanze dai confini

di proprietà e dei limiti di altezza delle diverse zone omogenee. Devono, in ogni caso, essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di riqualificazione edilizia ed ambientale.

#### **art. 14 – Interventi di ristrutturazione urbanistica**

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. f), del d.P.R.6.6.2001, n. 380, si intendono per "*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.

Tale tipologia di intervento è subordinata all'approvazione di apposito piano urbanistico attuativo.

#### **art. 15 – Sostituzione di copertura piana con copertura a tetto**

L'intervento consiste nella trasformazione di coperture piane in coperture a tetto a falde inclinate, in riferimento a obiettivi di maggiore comfort ambientale (isolamento termico).

L'intervento è consentito nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- incremento di altezza massima al muro perimetrale = 0,40 ml;
- incremento di altezza massima al colmo = 3,20 ml;
- pendenza massima = 45° rispetto all'orizzontale;
- obbligo di tetto a due falde per larghezza del corpo di fabbrica superiore a 7,00 ml;
- destinazioni d'uso consentite: esclusivamente stenditoi e depositi annessi alle residenze e non separabili da esse.

L'intervento è soggetto al permesso di costruire oneroso.

#### **art. 16 – Interventi di nuova costruzione**

1. Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli; vanno in particolare considerati interventi di nuova costruzione, le sopraelevazioni e gli ampliamenti anche parziali.
2. Sono altresì da considerare di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di container, vagoni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.
3. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso a costruire oneroso.
4. La domanda di permesso a costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:
  - copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale;
  - copia dello stralcio della tavola del PUC e della tavola di PUA, qualora esista;
  - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
  - planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli Uffici competenti;
  - planimetrie in scala 1:200 corredate delle argomentazioni e dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, del PUC e di regolamenti;
  - progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
  - pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
    - a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
    - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;

- c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
- d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
- schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
- completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
- progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
- ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

#### **art. 17 – Interventi diversi o per opere minori**

1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:
  - elementi di arricchimento morfologico degli spazi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
  - cartellonistica murale o a struttura autoportante;
  - impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
  - tende, tendoni, pensiline, chioschi smontabili e altri arredi urbani;
  - monumenti ed edicole funerari.
2. Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a denuncia di inizio attività.
3. La Dia per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:
  - una o più planimetrie generali in scala 1:1000 o 1:500 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
  - progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
  - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
4. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.  
L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

#### **art. 18 – Interventi relativi ad aree scoperte**

1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:
  - essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
  - non comportare impermeabilizzazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 40% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:

- impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 70%;
  - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 60%;
  - impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 50%;
  - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%.
3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati.
  4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
  5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

#### **art. 19 – Interventi di demolizione**

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, sono soggette a denuncia di inizio attività.
3. La domanda inerente deve essere corredata di:
  - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
  - rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
  - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
  - relazione circa le modalità tecniche della demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta;
  - indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda per interventi sull'area risultante, ovvero -in alternativa- planimetria in scala 1:100 e dettagli in scala adeguata illustranti le soluzioni progettuali della sistemazione dell'area dopo la demolizione.

#### **art. 20 – Interventi non ultimati**

1. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.
3. È comunque vietato lasciare ferri di attesa, impalcature e altre forme di condizione precaria o a rustico del manufatto di cui sia richiesta licenza d'uso. In caso di utilizzazione non autorizzata della quale possa risultare difficoltosa l'interruzione, l'Amministrazione Comunale può compiere interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente per l'eliminazione degli elementi di precarietà.

#### **art. 21 – Interventi per manufatti provvisori**

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli 8 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

#### **art. 22 – Interventi urgenti**

1. Gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza alcun preventivo atto di assenso, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di presentare entro 15 giorni dall'inizio degli stessi la richiesta adeguata, in relazione alla natura dell'intervento.
3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia all'Amministrazione Comunale.

#### **art. 23 – Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di opere soggette a permesso di costruire, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti al preventivo permesso. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali, non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non mutino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia d'intervento, non alterino la sagoma e non violino eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, le varianti stesse possono essere eseguite previa presentazione della denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4 comma 7 della legge 493/93, come modificato dall'art. 11 della legge 135/97, fatta salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

#### **art. 24 – Interventi di variazione della destinazione d'uso**

1. Nelle more della Legge Regionale di cui all'art. 25 della Legge 47/85 sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, al mutamento della categoria di destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari ovvero, in caso di unità immobiliari residenziali, di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie. Non costituiscono interventi di variazione della destinazione d'uso i mutamenti di utilizzazione senza l'esecuzione di opere edilizie all'interno della medesima categoria, quali quelle da negozio di alimentari a negozio di vestiario o a tabaccaio etc. nella categoria di destinazione commerciale, ovvero quelle da caffè-bar a pub-tavola calda etc. nell'ambito degli esercizi pubblici, e via dicendo.
2. La variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta a permesso di costruire.

3. La domanda per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge e di regolamenti.

#### **art. 25 - Opere eseguite da amministrazioni dello Stato**

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme.

#### **art.26 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali**

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del RUEC.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

#### **art.27 – Certificazione di destinazione urbanistica**

I certificati di destinazione urbanistica devono contenere informazioni sulla perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico.