



# PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Lr 16/2004 - Drg 214/2011)

## Norme tecniche di attuazione (NTA)



Elaborato  
R.01

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE- RTP

Pianificazione Puc - Ruec

Prof. Ing. Roberto GERUNDO - capogruppo

dott. Ing. Carla EBOLI PhD

dott. Ing. Antonio IOVINE

Zonizzazione acustica

dott. Arch. Giovanni CENTRELLA

dott. Ing. Carla EBOLI PhD

Valutazione ambientale strategica

dott. Agr. Eligio TROISI - Sistemi Territoriali

Uso agricolo del suolo

dott. Agr. Francesco CIRILLO

Geologia

dott. Geol. Gerardo BUCCINO

Sindaco

dott. Vincenzo Paolillo

Responsabile del

dott. Ing. Angelo MALANDRINO



## SOMMARIO

SOMMARIO .....	1
PARTE I - GENERALITÀ.....	5
TITOLO I - GENERALITÀ .....	6
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del Piano urbanistico comunale (Puc) .....	6
Art. 2 - Regolamento urbanistico edilizio comunale .....	7
Art. 3 - Abusivismo edilizio .....	8
Art. 4 - Prevalenza delle norme di tutela .....	9
Art. 5 - Valutazione ambientale strategica (Vas).....	9
Art. 6 - Monitoraggio.....	10
Art. 7 - Trasparenza e partecipazione .....	10
CAPITOLO II - DEFINIZIONI.....	11
Art. 8 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici .....	11
Art. 9 - Elementi edilizi di riferimento .....	11
Art. 10 - Elementi urbanistici di riferimento .....	12
Art. 11 - Parametri edilizi e urbanistici.....	12
Art. 12 - Riepilogo dei parametri edilizi ed urbanistici.....	12
Art. 13 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici.....	13
Art. 14 - Riepilogo degli indici edilizi ed urbanistici.....	13
PARTE II - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI .....	14
TITOLO I - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE .....	15
CAPITOLO I - DEFINIZIONI E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI .....	15
Art. 15 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	15
Art. 16 - Attuazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche.....	15
Art. 17 - Perequazione urbanistica .....	16
CAPITOLO II - PRINCIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO.....	17
Art. 18 - Principi.....	17
Art. 19 - Categorie di intervento .....	17
TITOLO II -PRESENTAZIONE E RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI .....	20
CAPITOLO I - TITOLARITÀ DELLA RICHIESTA E PROGETTISTI.....	20
Art. 20 - Titolarità della richiesta e progettisti .....	20
Art. 21 - Progettisti .....	21

CAPITOLO II - INTERVENTI NON SUBORDINATI E SUBORDINATI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI.....	23
Art. 22 - Interventi non subordinati a provvedimenti autorizzativi.....	23
Art. 23 - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata .....	24
Art. 24 - Interventi subordinati a provvedimenti autorizzativi .....	24
Art. 25 - Altre procedure di adempimenti edilizi.....	25
Art. 26 - Modulistica unificata per gli interventi edilizi .....	25
Art. 27 - Documenti da allegare alle pratiche edili, civili ed urbanistiche.....	25
Art. 28 - Requisiti generali delle opere edilizie.....	25
Art. 29 - Disposizioni per la qualità urbana.....	25
Art. 30 - Disciplina delle dotazioni private - Parcheggi.....	25
Art. 31 - Disciplina delle dotazioni private - Mitigazioni .....	26
Art. 32 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincolo .....	27
Art. 33 - Discipline settoriali relative all'edilizia .....	27
Art. 34 - Disciplina della esecuzione dei lavori .....	27
Art. 35 - Vigilanza e sistema di controllo.....	27
TITOLO III - STRUTTURA E DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE .....	28
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE .....	28
Art. 36 - Disposizioni strutturali e programmatiche.....	28
Art. 37 - Disposizioni strutturali .....	28
Art. 38 - Articolazione del territorio in ambiti strutturali.....	29
Art. 39 - Rete ecologica .....	29
Art. 40 - Disposizioni programmatiche.....	33
CAPITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO .....	34
Art. 41 - Zone territoriali omogenee .....	34
CAPITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PUC .....	36
Art. 42 - Zto A - interesse storico, artistico e ambientale.....	36
Art. 43 - Zto A1 - Centro storico .....	36
Art. 44 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'intervento edilizio in Zto A1.....	38
Art. 45 - Emergenze ambientali, architettoniche ed urbanistiche .....	39
Art. 46 - Zto A2 - zona ambientale periurbana.....	40
Art. 47 - Zto B - Urbanizzazione recente consolidata .....	41
Art. 48 - Zto C - Espansione urbana integrata .....	43
Art. 49 - Zto D - Area produttiva.....	47
Art. 50 - D1.1 Area industriale esistente .....	47

Art. 51 – D2.1 Area artigianale, commerciale, direzionale, terziaria esistente.....	48
Art. 52 – D2.2 Area artigianale, commerciale, direzionale, terziaria di progetto .....	49
Art. 53 – D3.1 Area turistica-ricettiva esistente .....	50
Art. 54 – D3.2 Area turistica-ricettiva di progetto.....	51
Art. 55 - Zto E - Area agricola .....	52
Art. 56 - Zto En – Aree naturalistiche e paesaggistiche.....	53
Art. 57 - Zto Eo – Aree agricole ordinarie.....	54
Art. 58 – Zto Eo - Edificabilità rurale .....	56
Art. 59 – Zto Eo - Abitazioni agricole di nuova costruzione .....	58
Art. 60 - Zto Eo - Parametri urbanistici.....	58
Art. 61 - Zto Eo – Ricoveri .....	62
Art. 62 - Zto Eo – Divieti .....	63
Art. 63 - Zto E Area agricola – titolarità e responsabilità dell’intervento .....	63
Art. 64 - Zto Eo Area agricola – accorpamento dei suoli.....	65
Art. 65 - Zto E Area agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale .....	66
Art. 66 - Zto E - Patrimonio edilizio esistente.....	68
Art. 67 - Zto E – Agriturismo.....	69
Art. 68 - Zto F Attrezzature di interesse generale .....	69
Art. 69 - Zto F1 – Rinaturalizzazione cave .....	70
Art. 70 - Zto F2 – Parco fluviale .....	70
Art. 71 - Dotazioni territoriali .....	71
CAPITOLO IV - VIABILITÀ.....	76
Art. 72 - Viabilità esistente .....	76
Art. 73 - Viabilità di progetto .....	77
CAPITOLO V - SISTEMA DELLE PROTEZIONI .....	78
Art. 74 - Vincolo paesaggistico.....	78
Art. 75 - Vincolo ambientale .....	78
Art. 76 - Fasce di rispetto di fiumi, torrenti, canali e fossi.....	78
Art. 77 – Vincolo idrogeologico .....	80
Art. 78 - Zone di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti.....	80
Art. 79 - Vincolo di tutela delle cose di interesse storico e artistico .....	82
Art. 80 - Aree percorse dal fuoco.....	82
Art. 81 - Usi civici .....	83
Art. 82 - Fascia di rispetto stradale Dm 1404/1968.....	83
Art. 83 - Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992.....	83

Art. 84 - Zona di rispetto cimiteriale .....	86
Art. 85 - Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui.....	87
Art. 86 - Fasce di rispetto degli impianti legati al ciclo dei rifiuti .....	88
Art. 87 - Distanze dagli elettrodotti.....	88
Art. 88 - Metanodotto.....	90
PARTE III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	91
TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	92
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI .....	92
Art. 89 - Norme finali .....	92
ACRONIMI UTILIZZATI.....	94

# PARTE I - GENERALITÀ

---

## TITOLO I - GENERALITÀ

### CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

1. Le presenti *Norme tecniche di attuazione* (Nta) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del *Piano urbanistico comunale* (Puc) in conformità alla Lr 16/2004 e alle relative disposizioni di attuazione.
2. Per quanto non previsto e non in contrasto con le presenti Nta, si applicano le vigenti disposizioni contenute nella normativa statale e regionale.
3. Ai suoli trasformati, comprendenti o meno i relativi corpi di fabbrica perimetrati nella tavola denominata "Componente urbanistica" del *Regolamento urbanistico edilizio comunale* (Ruec) e aventi destinazione prevalentemente residenziale e prevalentemente produttiva si applicano le norme di cui al Titolo III della Parte I del Ruec.
4. Il Puc si compone di norme grafiche e testuali ed è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione generale;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Elaborati grafici di analisi
  - Elaborati grafici di progetto – Disposizioni strutturali e operative
  - Elaborati grafici di verifica.
5. In riferimento alle porzioni di territorio comunale ricomprese nelle previsioni grafiche del Piano operativo, ad esclusione dei suoli di cui al successivo comma 6, gli elaborati denominati "I.01-Zonizzazione" (scala al 10.000), "I.02-Zonizzazione" (scala al 5.000) e "I.03-Zonizzazione" (scala al 2000) costituiscono il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
6. Per i suoli trasformati, comprendenti o meno i relativi corpi di fabbrica, perimetrati nell'elaborato del Ruec denominato "Componente urbanistica", tale elaborato costituisce il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità dei relativi interventi urbanistici ed edilizi.

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

## **Art. 2 - Regolamento urbanistico edilizio comunale**

1. Le previsioni grafiche e normative del Puc sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel *Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)*, redatto nel rispetto dell'Art. 28 della Lr 16/2004. 7
2. Il Ruec contiene le norme che disciplinano le modalità di intervento sul territorio comunale, sia quelle di iniziativa pubblica sia privata; regola, in particolare, le attività di costruzione, mantenimento, modificazione fisica e/o funzionale degli immobili e quelle di intervento sugli spazi urbani aperti, definendone i requisiti tecnico-prestazionali, igienici, di estetica e decoro, di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica.
3. Il Ruec ha per oggetto le attività di trasformazione edilizia e urbanistica, anche in attuazione di *Piani urbanistici attuativi (Pua)* previsti dal Puc, nonché la successione di fasi operative, tra loro correlate temporaneamente ed organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale di immobili, con riferimento alle procedure e alla qualità del prodotto finale.
4. Il Ruec, in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.
5. Il Ruec individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia e urbanistica, nel rispetto dei principi di cui al successivo comma 6, e disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del

vigente Puc e delle relative Nta, nonché delle norme nazionali e regionali applicabili in materia.

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

8

### **Art. 3 - Abusivismo edilizio**

1. Qualsiasi lotto edificato sul territorio comunale dovesse risultare illegittimamente trasformato e non beneficiario di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, essendo, di fatto, acquisibile al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, è destinabile ad attrezzature e servizi, con preferenza per

parcheggio e per verde attrezzato o per edilizia residenziale da realizzare secondo le procedure di cui all'Art. 71 delle presenti Nta, previa delibera di indirizzo della Giunta comunale.

2. Le superfici di cui sopra sono da considerare aggiuntive rispetto alle superfici minime già previste per gli standard urbanistici.
3. La destinazione urbanistica degli edifici e dei relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore devono ritenersi classificati in relazione alle sole caratteristiche e destinazioni d'uso consolidate dall'atto di sanatoria.

#### **Art. 4 - Prevalenza delle norme di tutela**

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

9

#### **Art. 5 - Valutazione ambientale strategica (Vas)**

1. La *Valutazione ambientale strategica (Vas)* è lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere un assetto strategico coerente con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo e con i documenti di programmazione e pianificazione di area vasta, quali: il *Piano territoriale regionale (Ptr)*, il *Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp)*, il *Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (Psai)* delle Unit of Management Bacino Regionale Sinistra Sele (ex Autorità di Bacino Campania Sud ed Interregionale Sele), il *Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (Pp)* e la pianificazione di Settore.
2. Successivamente all'approvazione del Puc dovranno essere intraprese, ai sensi dell'Art. 6, le attività di monitoraggio ambientale degli impatti significativi sull'ambiente derivati dall'attuazione del Puc, secondo i seguente criteri:
  - a. il monitoraggio ambientale è attuato secondo quanto definito dell'apposita sezione del *Rapporto Ambientale (Ra)*;

- b. i risultati delle attività di monitoraggio ambientale sono utili alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;
- c. alla individuazione di eventuali impatti negativi imprevisti o impatti di riqualificazione ambientale poco incisivi segue la elaborazione di misure correttive;
- d. le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate sono sottoposti a procedure di evidenza pubblica almeno a cadenza triennale, in concomitanza dell'aggiornamento degli *Atti di programmazione degli interventi (Api)*, ovvero è data adeguata informazione attraverso i siti web, e attraverso conferenze pubbliche di divulgazione;
- e. le informazioni raccolte con il monitoraggio sono prese come riferimento in caso di eventuali modifiche generali al Puc ed indirizzano la formazione degli Api, dei Pua e l'eventuale adeguamento delle previsioni del Puc e del Ruc.

#### **Art. 6 - Monitoraggio**

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

10

#### **Art. 7 - Trasparenza e partecipazione**

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

## CAPITOLO II - DEFINIZIONI

### Art. 8 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici

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

11

### Art. 9 - Elementi edilizi di riferimento

1. Sono elementi edilizi di riferimento i seguenti: Allineamento, Altana, Androne, Annessi agricoli, Area di pertinenza, Arredi da giardino, Avanserra, Balcone, Ballatoio, Barriera architettonica, Categoria e classe catastale, Chiosco/edicola, Cortile, Costruzione accessoria, Dehors, Edificio, Fronte dell'edificio, Galleria, Gazebo, Involucri leggeri rimovibili, Loggia, Lotto, Luci e vedute, Manufatto edilizio, Parcheggio, Parcheggi di urbanizzazione, Parcheggio pertinenziale, Parcheggio a raso, Parcheggio interrato, Pareti finestrate e prospicienti, Parti comuni condominiali, Pensilina, Pergolato, Pertinenza edilizia e parti accessorie, Piano di sviluppo aziendale, Piano di un edificio, Piano interrato, Piano seminterrato, Piscina, Porticato, Protezione edilizia, Quota media del terreno, Recinzione, Sagoma, Serra, Serra bioclimatica, Sistemazione esterna, Soppalco, Sottotetto, Studio d'impatto ambientale, Superfetazione, Superficie agricola utilizzata, Tavernetta, Terrazza, Tettoia, Unità di spazio, Unità immobiliare, Unità immobiliare abitativa, Unità tipologica o tipo edilizio, Veranda.

2. Per le definizioni degli elementi edilizi di riferimento si rimanda a quanto riportato nel Ruec, dall'Art.9 all'Art.69.

#### **Art. 10- Elementi urbanistici di riferimento**

1. Sono elementi urbanistici di riferimento i seguenti: Capacità insediativa, Carico urbanistico, Destinazione d'uso, Opere di urbanizzazione, Potenzialità edificatoria, Standard urbanistici.
2. Per le definizioni degli elementi urbanistici di riferimento si rimanda a quanto riportato nel Ruec, dall'Art. 70 all'Art. 76.

#### **Art. 11 - Parametri edilizi e urbanistici**

1. Sono parametri edilizi e urbanistici i seguenti: Superficie coperta, Superfici per parcheggi pertinenziali, Superficie permeabile, Superficie utile, Superficie utile lorda, Superficie non residenziale, Distanza, Altezza dell'edificio, Altezza lorda o altezza di interpiano, Altezza utile, Volume dell'edificio, Volume utile, Volume tecnico, Superficie fondiaria, Superficie territoriale.
2. Per le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici si rimanda a quanto riportato nel Ruec, dall'Art. 77 all'Art. 92.

12

#### **Art. 12- Riepilogo dei parametri edilizi ed urbanistici**

1. Elenco degli indicatori utilizzati:

<b>Indicatore</b>	<b>Sigla</b>	<b>Unità di misura</b>
Superficie coperta	Sc	mq
Superficie per parcheggi pertinenziali	Spp	mq
Superficie permeabile	Sp	mq
Superficie utile	Su	mq
Superficie utile lorda	Slp	mq
Superficie non residenziale	Snr	mq
Distanza dai fabbricati	Df	m
Distanza dal confine	Dc	m
Distanza dalla strada	Ds	m

Indicatore	Sigla	Unità di misura
Altezza dell'edificio	H	m
Altezza di interpiano	hi	m
Altezza utile	hu	m
Volume dell'edificio	Vt	mc
Volume utile	Vu	mc
Volume tecnico		mc
Superficie fondiaria	Sf	mq
Superficie territoriale	St	mq

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

1. Sono rapporti e indici edilizi e urbanistici i seguenti: Rapporto di copertura fondiario, Rapporto di utilizzabilità fondiaria, Indice di fabbricabilità fondiaria, Rapporto di permeabilità, Indice di piantumazione arborea, Rapporto di copertura territoriale, Rapporto di utilizzabilità territoriale, Indice di fabbricabilità territoriale.
2. Per le definizioni si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 94 all'Art. 102.

13

#### Art. 14- Riepilogo degli indici edilizi ed urbanistici

1. Elenco degli indicatori utilizzati:

Indicatore	Sigla	Unità di misura
Rapporto di copertura fondiario	Rcf	mq/mq
Rapporto utilizzabilità fondiario	Ruf	mq/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	Iff	mc/mq
Rapporto di permeabilità	Rp	mq/mq
Indice di piantumazione arborea	Ialb	n°/mq
Rapporto di copertura territoriale	Rct	mq/mq
Rapporto utilizzabilità territoriale	Rut	mq/mq
Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	mc/mq

## PARTE II - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

---

## TITOLO I - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

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

#### **Art. 15- Trasformazione urbanistica ed edilizia**

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

15

#### **Art. 16- Attuazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche**

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche si attuano, secondo quanto precisato dal Ruc e dalle presenti Nta del Puc, mediante *Intervento edilizio diretto* (Ied) o attraverso il *Permesso di costruire convenzionato* (PdiCc) ai sensi dell'Art. 28bis del Dpr 380/2001, ovvero mediante *Intervento urbanistico preventivo* (Iup), consistente in un Pua.
2. L'Iup, di norma, è subordinato alla formazione degli Api di cui all'Art. 25 della Lr 16/2004.

3. Per le definizioni e le procedure di attuazione relative a led, PdiCc e Pua si rimanda agli Artt. 108, 199 e 110 del Ruc.

#### **Art. 17- Perequazione urbanistica**

1. Con il termine perequazione urbanistica si fa riferimento all'insieme delle tecniche (cessioni compensative, trasferimento di diritti o crediti edilizi, ecc.) necessarie per conferire equità, efficacia ed efficienza alle trasformazioni urbanistiche che le utilizzano, così come introdotto dalla Lr 16/2004, Art. 32, e dai regolamenti attuativi.
2. Per perequazione urbanistica si intende, generalmente, quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari:
  - a) la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani;
  - b) la formazione, senza espropri e conseguenti costi per gli enti locali, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.
3. Le finalità generali di questo metodo sono:
  - a) rendere sempre meno indispensabile l'istituto dell'esproprio, con scelte pubbliche dirette verso un consenso della collettività, evitando sempre più il ricorso ad atti autoritativi;
  - b) garantire il fabbisogno di opere di urbanizzazione e provvedere, allo stesso tempo, alla formazione di un patrimonio immobiliare pubblico;
  - c) superamento della rigidità funzionale delle zone, evitando la nascita di quartieri dormitorio e di periferie prive di una identità propria, nel rispetto del principio di vivibilità;
  - d) superamento del problema atavico della decadenza dei vincoli urbanistici.
4. Il principio della perequazione urbanistica si traduce operativamente nel Puc mediante la perequazione di comparto, che si applica nelle Zto C, D2.2, D3.2 del Piano operativo, di cui agli Artt. 48, 52, e 54 delle Nta, tramite il Comparto urbanistico di attuazione perequativa (Cuaop), di cui all'Art.112 del Ruc.
5. Con il termine *perequazione di comparto* si fa riferimento alla modalità con cui sono trasformate superfici territoriali sottoposte all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, su iniziativa pubblica o privata, da attuarsi mediante Pua o PdiCc.

## CAPITOLO II - PRINCIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

### Art. 18- Principi

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

### Art. 19- Categorie di intervento

1. Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere le seguenti categorie di intervento edilizio o urbanistico:
  - a) interventi edilizi di manutenzione:
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria
  - b) interventi edilizi di recupero per conservazione:
    - restauro e risanamento conservativo
    - restauro risanamento conservativo
    - riqualificazione e ricomposizione tipologica
    - ripristino tipologico
    - mutamento di destinazione d'uso
    - recupero per conservazione di giardini e siti storici
    - miglioramento e adeguamento antisismico
    - ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno
    - recupero abitativo di sottotetto
  - c) interventi edilizi di trasformazione:
    - ristrutturazione edilizia
    - ristrutturazione edilizia senza ampliamento
    - ristrutturazione edilizia con ampliamento
    - opere interne di adeguamento igienico-funzionale

- adeguamento funzionale di Uia
- frazionamento di Ui accorpamento di Ui
- opere esterne di adeguamento estetico-architettonico
- eliminazione delle barriere architettoniche
- installazione di impianti tecnologici
- realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati
- risistemazione fondiaria
- ristrutturazione urbanistica, demolizione

d) interventi edilizi di nuova costruzione:

- demolizione e ricostruzione
- ampliamento di edificio esistente
- incremento volumetrico verticale
- nuova costruzione
- attrezzaggio del territorio
- modificazione del suolo
- depositi a cielo aperto
- costruzioni temporanee e precarie
- chiosco / edicola
- dehors
- interventi di arredo urbano
- allestimento del verde
- campi per attività sportive e ricreative
- recinzioni
- passi carrai e rampe
- opere cimiteriali
- distribuzione automatica di carburante
- demolizione di rottami
- coltivazione di cave
- campeggi e campi nomadi
- occupazione di suolo pubblico
- impianti di pubblicità o propaganda

e) parcheggi:

- parcheggi parcheggio a raso
  - parcheggio interrato
  - parcheggi di urbanizzazione primaria
  - parcheggi di urbanizzazione secondaria
2. Per le definizioni e per le procedure di attuazione si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 120 all'Art.169.

## TITOLO II - PRESENTAZIONE E RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

### CAPITOLO I - TITOLARITÀ DELLA RICHIESTA E PROGETTISTI

#### Art. 20- Titolarità della richiesta e progettisti

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

amministrativa;

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

21

#### **Art. 21- Progettisti**

1. Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ai fini dei provvedimenti autorizzativi, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti agli albi professionali e per i quali non sia stato inibito lo svolgimento dell'attività professionale.
2. Ai sensi della Lr 59/2018, la presentazione dell'istanza autorizzativa o di istanza ad

intervento prevista dalle presenti Nta e dal Ruc deve essere corredata, oltre che da tutti gli elaborati previsti dalla normativa vigente, dalla lettera di affidamento dell'incarico o contratto resa nelle forme previste dall'ordinamento professionale di appartenenza e sottoscritta dal committente, unitamente alla copia fotostatica di un documento d'identità in conformità alle disposizioni del Dpr 445/2000.

3. L'Utc, al momento del rilascio dell'atto autorizzativo o della ricezione di istanze ad led, acquisisce la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del professionista o dei professionisti sottoscrittori degli elaborati progettuali, redatta nelle forme di cui all'articolo 76 del Dpr. 445/2000 attestante il pagamento delle correlate spettanze da parte del committente.
4. La mancata presentazione della dichiarazione di cui al comma 3 costituisce motivo ostativo per il completamento dell'iter amministrativo fino all'avvenuta integrazione.

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

### Art. 22- Interventi non subordinati a provvedimenti autorizzativi

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del Dpr 380/2001;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
  - e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al Dim 1444/1968;

e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

2. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

#### **Art. 23- Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata**

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del Dpr 380/2001, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs 42/2004.
2. Per le definizioni di dettaglio e le procedure da seguire si rimanda a quanto riportato nell'Art. 180 del Ruc.

24

#### **Art. 24- Interventi subordinati a provvedimenti autorizzativi**

1. Gli aventi titolo che intendono richiedere e ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, devono munirsi di apposito provvedimento amministrativo, nelle forme e nei modi di cui ai successivi articoli.
2. I provvedimenti amministrativi abilitativi all'esecuzione degli interventi sono:
  - a. *Permesso di Costruire* (PdiC);
  - b. *Segnalazione certificata di inizio attività* (Scia);
  - c. Super Scia;
  - d. PdiC convenzionato.
3. Per le definizioni di dettaglio e le procedure da seguire si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 181 all'Art.199.

**Art. 25- Altre procedure di adempimenti edilizi**

1. In riferimento alle altre procedure di adempimenti edilizi - quali il rilascio del certificato d'uso, la richiesta di parere preventivo, la determinazione e i casi particolari relativi al contributo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, le opere soggette ad autorizzazione amministrativa, le opere urgenti ed il ripristino dello stato dei luoghi - si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 239 all'Art. 258.

**Art. 26- Modulistica unificata per gli interventi edilizi**

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

**Art. 27- Documenti da allegare alle pratiche edili, civili ed urbanistiche**

25

1. In riferimento alla documentazione da allegare alle pratiche relative ad interventi edili, civili ed urbanistici si rimanda a quanto riportato dagli Artt. 208, 209, 210 e 211 del Ruc.

**Art. 28- Requisiti generali delle opere edilizie**

1. In riferimento ai requisiti generali delle opere edilizie si rimanda agli Artt. 212, 213, 214, 215 del Ruc.

**Art. 29- Disposizioni per la qualità urbana**

1. In riferimento alle disposizioni per la qualità urbana si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 276 all'Art. 405.

**Art. 30- Disciplina delle dotazioni private - Parcheggi**

1. La dotazione di parcheggi è richiesta per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione;
  - sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
  - cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore

- dotazione di parcheggi;
- ristrutturazione edilizia.
2. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/1989.
  3. Ferma restando la quantità minima di cui al precedente comma 2, per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per unità immobiliare.
  4. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.
  5. Ove sia dimostrata l'obiettivo difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, i posteggi mancanti possono essere ricavati in aree debitamente servite per tale uso, anche esterne al lotto o all'edificio o all'esercizio e non contigue purché esse:
    - non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'Art. 9 comma 4 della legge 122/1989;
    - siano poste ad una distanza non superiore a 500 m di percorso pedonale, vengano vincolate a tale funzione con apposito atto di asservimento fino a quando perduri la destinazione che ne ha determinato la dotazione minima.
  6. Le dotazioni private di aree per parcheggio non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi (standard urbanistici) di cui al Dim 1444/1968.

### **Art. 31- Disciplina delle dotazioni private - Mitigazioni**

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

3. Le dotazioni di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi.

**Art. 32- Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincolo**

1. In riferimento alla disciplina relativa agli immobili soggetto a vincolo si rimanda agli Artt. 216, 217, 218 del Ruc.

**Art. 33- Discipline settoriali relative all'edilizia**

1. In riferimento alle discipline settoriali relative all'edilizia si rimanda a quanto riportato nel Ruc, agli Artt. 219 e 220.

**Art. 34- Disciplina della esecuzione dei lavori**

1. In riferimento alle discipline della esecuzione dei lavori si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 259 all'Art. 268.

27

**Art. 35- Vigilanza e sistema di controllo**

1. In riferimento alla vigilanza e al relativo sistema di controllo si rimanda a quanto riportato nel Ruc, agli Artt. 406, 407, 408, 409.

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

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

#### **Art. 36- Disposizioni strutturali e programmatiche**

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

#### **Art. 37- Disposizioni strutturali**

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

insediamento perturbano diffuso.

2. Le disposizioni strutturali sono rappresentate graficamente nella tavola denominata "H.01-Proiezioni Territoriali".

#### **Art. 38 – Articolazione del territorio in ambiti strutturali**

1. Il territorio comunale, è suddiviso in ambiti territoriali come di seguito elencati:
  - centro storico
  - ambito urbano consolidato
  - zona potenzialente trasformabile
  - aree produttive esistenti
  - ambito di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica
  - ambito agricolo
2. Ciascun ambito strutturale è stato successivamente declinato in zone territoriali omogenee per le quali le presenti Nta definiscono specifica normativa.

29

#### **Art. 39 – Rete ecologica**

1. La rete ecologica comunale, quale progetto strategico paesaggistico–ambientale di livello comunale, si basa su unità ecologiche e sulle relative interconnessioni la cui funzione è consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, riducendo in tal modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.
2. Del progetto di rete ecologica comunale è obbligatorio tener conto:
  - nella localizzazione di infrastrutture, lineari o puntuali;
  - nella progettazione e/o nell'attuazione delle previsioni del Puc e dei Pua.
3. Per la realizzazione della rete ecologica devono essere rispettati le linee di indirizzo e prescrizioni di carattere generale:
  - limitare gli interventi edilizi che possono frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica dei diversi ambiti che lo compongono;
  - prevedere, nei progetti di altre opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
  - favorire meccanismi di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di

nuove unità ecosistemiche coerenti con le finalità della rete ecologica comunale.

4. Il Puc, specificando ed articolando le previsioni del Piano del Parco NCVDA e del Ptcp, individua nelle zone nelle aree a maggior grado di biodiversità i principali elementi costitutivi della rete ecologica comunale. Inoltre individua, sia nell'ambito della sua componente strutturale che di quella programmatica, le nuove aree meritevoli di tutela e/o valorizzazione ai fini ambientali per le loro caratteristiche intrinseche.
5. Le aree di cui al precedente comma costituiscono un complesso di ecosistemi che interagiscono funzionalmente in relazione alla loro reciproca collocazione. Il Puc riconosce pertanto il valore sistemico e funzionale delle aree comprese nella rete ecologica comunale al fine di conservare l'ecomosaico territoriale assicurando la conservazione del paesaggio naturale e rurale nonché l'incremento dei livelli di biodiversità.
6. Gli elementi strutturali della Rete Ecologica Comunale (elab. H.05 – Rete ecologica comunale) in coerenza con la Rete Ecologica Provinciale, presenta una struttura caratterizzata da elementi costitutivi fondamentali articolati nelle seguenti unità ecologiche:
  - a. Aree a maggiore grado di biodiversità:
    - “Core-Areas” che sono sorgenti di biodiversità: comprendono aree con superficie superiore ai 50 ettari, caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione; si qualificano come riferimenti prioritari per l'istituzione ex novo o l'ampliamento di aree protette;
    - “Stepping Stones”: elementi areali di appoggio alla rete ecologica, comprendono aree con superficie inferiore a 50 ettari, che fungono da supporto strutturale e funzionale alla rete ecologica, in assenza di corridoi ecologici continui; sono meritevoli di tutela con attenzione attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;
  - b. Corridoi ecologici da formare, tutelare e/o potenziare:
    - “Wildlife (ecological) corridors” (corridoi ecologici): consistono prevalentemente in direttrici lineari, che connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità cioè le aree a potenziale ed elevata biodiversità (*core areas*) e quelle di potenziale collegamento ecologico (*stepping stones*), nonché le *core*

*areas* e gli *stepping stones* con gli altri componenti della rete. La loro funzione è quella di mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento ecologico e consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi.

Il Puc individua:

- a. I corridoi ecologici da potenziare quali ambiti finalizzati ad evitare l'isolamento spaziale tra *core areas* e *stepping stones* ai fini: di salvaguardare e valorizzare i residui spazi naturali e seminaturali (*stepping stones*) immersi in una matrice agricola prevalente; di favorire il mantenimento di una qualità ecologica diffusa mediante la realizzazione ed il ripristino di fasce di naturalità aventi funzione connettiva e di contrasto alla frammentazione ecosistemica;
  - b. Il corridoio fluviale esistente, che comprende il corso d'acqua del Vallone Grevone e gli ambienti ad esso associati (aste torrentizie, torrenti a tempo, valloni), costituenti reti lineari di connessione tra aree a diverso grado di naturalità, anche con funzione di ricucitura tra aree frammentate.
7. Per le aree a maggior grado di biodiversità (*core areas* e *steppingstones*) si assumono i seguenti obiettivi e deve garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:
- mantenere le *core areas* in grado di autosostenere gli ecosistemi e conservare le specie ospitate riducendo così i rischi di estinzione;
  - evitare le interferenze di nuove infrastrutture a rete o impianti puntuali con le *core areas* e le aree ad elevata biodiversità; in caso di documentata necessità di dette infrastrutture ed impianti, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
  - migliorare i collegamenti fra gli spazi naturali e semi-naturali (corridoi ecologici).
8. Al fine di migliorare la funzionalità ecologica degli habitat esistenti, le attività agricole presenti nelle *core areas* devono mirare alla riduzione dell'impiego dei fitofarmaci, alla gestione aziendale secondo i principi dell'agricoltura biologica, al mantenimento di siepi, filari e boschetti e delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali (terrazzamenti e ciglionamenti).
9. Per i corridoi ecologici da potenziare deve garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:
- favorire, in tali zone connettive, la realizzazione di sottopassi stradali (ove

necessari) ed il mantenimento di quelli esistenti;

- realizzare le recinzioni delle proprietà private mediante alberi ed arbusti autoctoni;
- vietare, per le attività agricole esistenti, l'eliminazione degli elementi di naturalità presenti nella matrice agricola (siepi, boschetti); nei casi di necessità, documentati da un Piano di Sviluppo Aziendale, prevedere adeguate opere di compensazione;
- prevedere la salvaguardia, nella matrice agricola, degli elementi di naturalità (siepi, cespuglieti, piccole isole boscate), degli alberi di grandi dimensioni e degli elementi marcescenti;
- prevedere il mantenimento e favorire il ripristino delle tipologie d'uso del suolo che garantiscano la conservazione delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali;
- utilizzare, nelle operazioni di rimboschimento, specie arbustive ed arboree autoctone, prevedendo l'eradicazione delle specie vegetali alloctone invasive.

10. Per il corridoio fluviale deve garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- conservare la vivibilità degli ecosistemi, degli habitat, delle specie e dei paesaggi interessati, preservando i flussi ecologici e la connettività di fauna e flora;
- limitare gli usi dei suoli nelle aree adiacenti riducendo la pressione degli insediamenti e della frammentazione;
- tutelare e ripristinare la continuità delle strutture vegetali e delle sistemazioni idraulico - agrarie di regimentazione delle acque;
- prevedere che le sistemazioni idraulico – forestali volte al ripristino degli argini avvengano con i metodi dell'ingegneria naturalistica e mediante l'utilizzo di essenze autoctone.

11. Per le aree destinate a verde di uso pubblico attraversate da corridoi ecologici sono obbligatori la conservazione e il rafforzamento del grado di naturalità e di biodiversità. Quest'ultimo da ottenersi mediante piantumazioni con essenze autoctone e comunque con il contrasto al degrado delle specie naturali per effetto dell'antropizzazione delle aree circostanti e/o di incendi e altri eventi calamitosi.

12. La conformità del Puc alla conformazione della Rete Ecologica Comunale è verificabile nell'elaborato L.06 – Verifica zonizzazione – Rec.

**Art. 40- Disposizioni programmatiche**

1. Le disposizioni programmatiche definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.
2. Le disposizioni programmatiche sono rappresentate graficamente nelle tavole denominate "I.01-Zonizzazione" scala 1:10.000, "I.02-Zonizzazione" scala 1:5.000 e "I.03-Zonizzazione" scala 1:2.000 del Piano programmatico/operativo, così come definito dall'Art. 9 del Regolamento 5/2011, che, di seguito sarà indicato come "Piano operativo".

## CAPITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

### Art. 41- Zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle *Zone territoriali omogenee* (Zto) individuate nelle presenti norme e nelle tavole denominate denominate "I.01-Zonizzazione" scala 1:10.000, "I.02-Zonizzazione" scala 1:5.000 e "I.03-Zonizzazione" scala 1:2.000 del Puc, alcune delle quali articolate in sottozone e sottoposte a distinta disciplina.
2. Le Zto, e le relative sottozone, individuate nelle presenti norme e nelle tavole del Puc, sono le seguenti:
  - Zto A – interesse storico, artistico e ambientale
    - Zona A1 – centro storico
    - Zona A2 – zona ambientale periurbana
  - Zona B – urbanizzazione recente consolidata
  - Zona C – espansione urbana integrata
  - Zona D - zona produttiva:
    - D1.1 – industriale esistente;
    - D2.1 – artigianale/commerciale/direzionale/terziaria esistente;
    - D2.2 – artigianale/commerciale/direzionale/terziaria di progetto;
    - D3.1 – turistica ricettiva esistente;
    - D3.2 – turistica ricettiva di progetto
  - Zona E – zona agricola:
    - En – aree naturalistiche e paesaggistiche;
    - Eo – aree agricole ordinarie
  - Zona F – attrezzature di interesse generale:
    - F1 - rinaturalizzazione dell'area di cava;
    - F2 – Parco fluviale
  - Dotazioni territoriali:
    - Istruzione di base e dell'obbligo
      - Scuola materna (sm)
      - Scuola elementare (se)
      - Scuola media (smi)
    - Verde attrezzato per il gioco e lo sport

- Giardino o arredo urbano esistente e di progetto (vv, VV)
  - Gioco e sport esistente e di progetto (vg; VG)
  - Parcheggi
    - Area di sosta esistente e di progetto (p; P)
  - Attrezzature di interesse comune (i)
    - Municipio (i1)
    - Municipio – ufficio distaccato (i2)
    - Cimitero (i3)
    - Castello di Vargas/Museo (i4)
    - Discarica (i5)
    - Distributore carburanti esistente (i6)
    - Impianti tecnologici (i7)
  - Attrezzature religiose (re)
3. Le sopraelencate Zto e le relative sottozone sono disciplinate dall'Art. 42 all'Art. 71 delle presenti Nta, le cui previsioni si applicano, per quanto compatibili con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto in oggetto.

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

#### **Art. 42 - Zto A – interesse storico, artistico e ambientale**

1. Le aree che ricadono in tale Zto, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendono edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.
2. La zto A si articola in:
  - A1 – centro storico;
  - A2 –zona ambientale periurbana.
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottoarticolazioni, sono classificate di categoria A secondo il Dim 1444/1968.

#### **Art. 43- Zto A1 - Centro storico**

4. Le aree che ricadono in tale Zto, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendono edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.
5. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria A secondo il Dim 1444/1968.
6. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali (fino a 100 mq di superficie di vendita, così come definita dalla normativa vigente in materia), turistico-ricettive – compatibili con la vocazione residenziale della Zto ossia B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso – artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
7. In tali Zto sono consentiti l'accorpamento di unità immobiliari, il cambio di destinazione d'uso e la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, nonché adeguamenti funzionali, a parità di volumetria e con mantenimento delle facciate, secondo le modalità specificate agli Artt. 132, 133, 135 del Ruc
8. In tali Zto è vietato il frazionamento delle unità immobiliari esistenti e il cambio di

destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.

9. Per gli edifici ricadenti nella zona A sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo, così come definite agli Artt. 120, 121, 122, 123 e 124 del Ruc.
10. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
11. È consentito il rinnovo e l'integrazione di componenti architettonici e funzionali, se necessari, sempre nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali, mantenendo la leggibilità dell'originario assetto.
12. Non concorrono all'aumento del volume edilizio le innovazioni necessarie agli adeguamenti sismici, termici ed energetici.
13. Sono ammesse le riconversioni di volumi a piano terra non residenziali esistenti in box auto privati.
14. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.
15. Nell'ambito di tale zona, gli interventi, sia pubblici che privati, che comportino tagli e movimenti di terra, nonché gli interventi riguardanti la ristrutturazione e il restauro di immobili di interesse storico architettonico, dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, cui andranno preventivamente trasmessi i relativi progetti per il parere di competenza.
16. Gli edifici che sono stati oggetto di crolli delle strutture in elevazione o che sono in precarie condizioni statiche potranno essere ricostruiti, anche previa demolizione parziale o totale, nel rispetto della volumetria, della sagoma e, qualora di interesse storico, dell'aspetto originario del fabbricato, così come certificato da documentazioni ufficiali (titoli abilitativi, atti catastali, documentazioni fotografiche) o come appositamente documentato dall'Utc.
17. Gli edifici che sono già stati oggetto di titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia che ne abbiano fatto perdere i caratteri architettonici originari, così come appositamente documentato dall'Utc, sono consentiti, altresì, interventi di ristrutturazione edilizia e di ripristino tipologico, così come definiti agli Artt. 131 e 126 del Ruc.
18. Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in

generale, di aree private destinate a verde, anche ad uso agricolo, fermo restando che le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.

19. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è, altresì, consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie e di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
20. È, altresì, consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
21. Tutte le aree di proprietà comunale interne alla Zto A, come quelle acquisite al patrimonio comunale a seguito di cessione da parte di privati in occasione di interventi di ricostruzione fuori sito, possono essere riqualificate come aree attrezzate polifunzionali di uso pubblico, quali verde di arredo urbano e parcheggi.
22. L'uso pubblico resta vincolante per tali aree anche quando le stesse, a seguito di procedure di alienazione, diventano di proprietà privata. In tal caso apposita convenzione tra il soggetto privato e l'Ac regolerà le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura.
23. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

38

#### **Art. 44- Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'intervento edilizio in Zto A1**

1. Nell'ambito delle trasformazioni consentite nella Zto A, così come specificate nell'articolo precedente, la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.

2. I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.
3. Sono pertanto da bandire nell'area quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impiego culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi:
  - a) intonaci plastici;
  - b) pitture sintetiche o comunque chimiche;
  - c) rivestimenti in piastrelle o in cotto;
  - d) infissi in metallo, alluminio o in plastica.
4. Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:
  - a) intonaci a malta di cemento o plastici;
  - b) rivestimenti di qualsiasi materiale;
  - c) mattoni sabbati o comunque del tipo di detta faccia a vista;
  - d) infissi in alluminio o in plastica, ad eccezione di quelli con effetto legno;
  - e) chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
  - f) avvolgibili in metallo a maglia romboidali sono consentite solo per i negozi esistenti;
  - g) bancali stipiti o zoccolature in lastre di marmo;
  - h) manti di copertura in tegole marsigliesi.
5. Per i manti di copertura è consentito solo l'uso di coppi e controcoppi di laterizio, messi in opera alla napoletana ovvero, in casi accertata impossibilità, alla romana.
6. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di archi e volte in muratura.
7. Ove sia obbligatorio il restauro, tali tecnologie, e altre eventuali, possono essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.
8. Non è consentito dotare i sottotetti, così come definiti dall'Art. 58 del Ruc, di abbaini.

#### **Art. 45- Emergenze ambientali, architettoniche ed urbanistiche**

1. Gli edifici di pregio e quelli architettonicamente rilevanti ovvero aventi interesse storico,

artistico e documentario sono individuati nell'elaborato grafico "D.04- Sistema delle protezioni, vincoli speciali ed emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche".

2. Per essi è prescritta la categoria di intervento del restauro o del risanamento conservativo, così come definita nel Ruec, agli Artt. 122, 123 e 124, ed è consentito, salva diversa esplicita destinazione d'uso della Zto in cui ricadono, salvo divieti esplicitati nella disciplina della Zto in cui essi ricadono, il mutamento di destinazione finalizzata alla realizzazione di attività turistico-ricettive o agrituristiche, previa redazione di progetti architettonici unitariamente estesi all'intero lotto edificato.
3. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
4. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.
5. Per gli edifici di cui al comma 1, non vincolati direttamente o indirettamente, quando di proprietà pubblica o di enti e società con caratteristiche di pubblica utilità, il Comune attiva le procedure necessarie per richiedere alla competente Soprintendenza la verifica dell'interesse culturale di beni immobili, espletata ai sensi dell'Art. 12 del DLgs 42/2004, al fin di verificare la sussistenza, o meno, dell'interesse storico-artistico.

40

#### **Art. 46 - Zto A2 - zona ambientale periurbana**

1. Tale Zto riguarda quelle parti del territorio che presentano rilevanti limitazioni che riducono la scelta degli usi e la produttività. Esse richiedono specifiche pratiche agronomiche ed idrauliche (ad esempio i terrazzamenti) per la conservazione della risorsa suolo.
2. Tali aree sono collocate tra la zona urbana e le zone agricole; la loro funzione è quella di evitare la saldatura dei centri abitati, mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e del paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra il centro abitato e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.
3. Tale Zto è destinata alla conservazione e al potenziamento del patrimonio naturale e agricolo esistente
4. Le trasformazioni fisiche consentite sono:
  - aree di sosta per il ristoro, dotate di arredi mobili;
  - percorsi pedonali e ciclabili da realizzare in terra stabilizzata
  - sistemazioni a verde, anche con la creazione di prati per attività di gioco libero non

- recintati, nel rispetto della conservazione e valorizzazione del livello biodiversità;
- interventi di ingegneria naturalistica;
5. I privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato.

**Art. 47- Zto B - Urbanizzazione recente consolidata**

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tale Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tale Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tale Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.
6. In tale Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
7. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, così come definiti agli Artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruc, anche con modifica della sagoma e dell'area di sedime e nel rispetto dei parametri della singola sottozona.
8. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione

del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.

9. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
10. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84 e 85 del Ruc:
  - H = 10,50 m
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 5,00 m
11. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:
  - l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
  - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
12. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
  - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
  - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegato allo strumento urbanistico comunale.
13. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi

almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

14. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato, mediante appositi e diretti accessi, ad una delle *Unità immobiliari abitative* (Uia) costituenti l'edificio e non deve costituire Uia distinta da essa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.
15. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata, anche ricorrendo le condizioni di cui al precedente comma 13.
16. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
17. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
18. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dim 1444/1968.
19. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.
20. Le previsioni di cui al presente articolo si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto B.
21. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.
22. Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche, è consentita la demolizione e la ricostruzione, a parità di volumetria, con obbligatorio arretramento della sagoma del fabbricato dalla strada, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e nel rispetto dell'altezza massima pari a quella del fabbricato da demolire, in cambio della cessione al Comune di una fascia di ampiezza non inferiore a 4 metri, da computare a partire dal filo del fabbricato da demolire, di cui 2 metri per parcheggi lungo strada e 2 metri per marciapiedi, a meno di materiale impossibilità formalmente accertata dall'Utc.

#### **Art. 48 - Zto C - Espansione urbana integrata**

1. La Zto C individua le parti del territorio destinate all'espansione urbana integrata, ossia a nuovi complessi insediativi riservati ad una pluralità di funzioni, compatibili con la

destinazione residenziale e non classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 T.U.LL.SS..

2. Nella Zto C è applicato il principio della perequazione urbanistica di comparto che si traduce operativamente attraverso l'istituto di *Comparti urbanistici di attuazione perequativa* (Cuap), così come definito e regolamentato all'Art. 112 del Ruc.
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative articolazioni in Cuap, sono classificate di categoria C secondo il Dm 1444/68.
4. Nelle Zto C sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziali, servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali (quali esercizi al dettaglio o di vicinato, medie strutture di vendita, così come definite dalle leggi vigenti in materia), pubblici esercizi, uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative - compatibili con la vocazione residenziale della Zto ossia B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso - istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici (quali centri di innovazione tecnologica e trasferimento di *know-how* alle imprese).
5. È consentita la trasformazione da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a *Edilizia residenziale sociale* (Ers), in rapporto al fabbisogno locale, così come determinato con apposita delibera di Consiglio Comunale. In tale ambito è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale, con patto di futura vendita. Gli interventi di trasformazione devono perseguire gli obiettivi di sostenibilità ed attenersi ai criteri generali per l'ottenimento della qualità urbana di cui alle "Linee guida in materia di edilizia residenziale sociale (art. 10 della Legge 23 maggio 2014, n. 80)", approvate con deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 356 dell'8 agosto 2014 (B.U.R.C n.58 dell'11 agosto 2014). Gli standard urbanistici da realizzare a servizio dell'edilizia residenziale sociale sono limitate alle seguenti quantità minime:
  - spazi di uso pubblico attrezzati 9 mq/abitante;
  - parcheggi 2,5 mq/abitante.
6. Nel caso di realizzazione di attività residenziale, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di:
  - elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane;

- parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
7. È consentita la realizzazione di edifici in aderenza, limitatamente ai corpi di fabbrica previsti all'interno della Zto di cui al presente articolo.
8. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti urbanistici ed edilizi, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 95, 98, 99, 101 del Ruc:
- $R_{ut} = 0,25 \text{ mq/mq}$
  - $R_{cf} = 0,25 \text{ mq/mq}$
  - $R_p = 0,40 \text{ mq/mq}$
  - $S_{pp} = 0,10 \text{ mq/mc}$
  - $H = 10,50 \text{ m}$
  - $D_c = 5,00 \text{ m}$
  - $D_f = 10,00 \text{ m}$
  - $D_s = 5,00 \text{ m}$
  - $I_{alb} = 5$  alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria
9. Al fine di assicurare la presenza di una diversità di funzioni, ogni intervento di trasformazione potrà destinare una quota massima del 55% della SIp a funzioni residenziali; la restante quota del 45% dovrà essere destinata alle ulteriori funzioni ammesse nella Zto.
10. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività residenziale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si applicano le dotazioni minime di cui al comma 4 dell'Art.71 delle presenti Nta.
11. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività commerciale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014.
12. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività direzionale ed uffici, ai fini del

calcolo degli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici.

13. Nel caso in cui gli aventi titolo ricorrano a forme di Ers convenzionata con il Comune, anche integrata con l'edilizia libera, sarà applicato un incremento al valore del Rut, fissato nella relativa scheda Cuap e applicato alla sola quota di Ers convenzionata, pari a 0,20 mq/mq, a parità di numero di Uia consentito in base agli indici e rapporti della Zto di riferimento.
14. L'incremento del valore del Rut, ai sensi del precedente comma 13, determina, in ogni caso, la previsione globale di standard urbanistici nella misura minima di 12 mq/abitante, da reperire comunque all'interno della Zto.
15. Per tutti i Cuap vi è l'obbligo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali inerenti alle costruzioni nella misura minima di 1 mq/10 mc.
16. Per i lotti edificati, all'interno dei comparti, che dovessero risultare abusivamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'Art. 3 delle presenti Nta.
17. Nel caso di lotti interessati dalla realizzazione di nuove strade o dall'ampliamento di strade esistenti, così come indicato negli elaborati "I.01-Zonizzazione" scala 1:10.000, "I.02-Zonizzazione" scala 1:5.000 e "I.03-Zonizzazione" scala 1:2.000, la superficie fondiaria, ai fini dell'applicazione degli indici e dei rapporti urbanistici ed edilizi di cui al precedente comma 8, è costituita dalla superficie dei lotti oggetto dell'intervento di trasformazione, comprensiva della superficie di ampliamento stradale di progetto. Quest'ultima, concorrendo alla quantificazione della superficie fondiaria, viene ceduta gratuitamente al Comune.
18. Le previsioni, di cui al presente articolo, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto C.
19. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Pua di iniziativa privata o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, PdiCc, così come definiti agli Artt. 110 e 199 del Ruc.
20. In applicazione del comma 19, l'Ac predisporre una convenzione tipo, da sottoporre

all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.

#### **Art. 49- Zto D - Area produttiva**

1. Tale Zto è destinata ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva esistenti, di completamento e di riconversione.
2. Essa si articola in:
  - Zona D – aree a prevalenza produttiva:
    - D1.1– aree industriali esistenti;
    - D2.1 – aree artigianali, commerciali direzionali, terziarie esistenti;
    - D2.2 – aree artigianali, commerciali direzionali, terziarie di progetto;
    - D3.1 – aree turistiche - ricettive esistenti
    - D3.2 – aree turistiche - ricettive di progetto
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottoarticolazioni, sono classificate di categoria D secondo il Dim 1444/1968.
4. Le attività, di cui alle destinazioni d'uso ammesse, non devono comunque produrre alcun tipo di inquinamento ambientale, e rispettare la normativa nazionale e regionale di settore vigente in materia sia per quanto attiene a tutto quanto riguarda gli scarichi liquidi e aeriformi, sia per quanto riguarda gli odori e i rumori di acque reflue civili, tecnologiche, emissioni in atmosfera e, per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il rispetto del Piano di zonizzazione acustica.
5. Le attività ricadenti nel perimetro del centro abitato, definito ai sensi del DLgs 285/1992, ove se ne rendesse necessario, dovranno attuare opere di mitigazione al fine di ridurre l'impatto ambientale e sulla salute pubblica.
6. Le previsioni, di cui ai successivi relativi articoli, dall'Art. 50 all'Art. 54 si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto D.

#### **Art. 50 - D1.1 Area industriale esistente**

1. Tale Zto D1.1 comprende aree produttive di tipo industriale esistenti.

2. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da eventuali destinazioni residenziali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1.
3. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1, alla destinazione residenziale.
4. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, per le sole preesistenti destinazioni di cui al precedente comma 1, la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruc.
5. È consentito realizzare ambienti completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la creazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti ambienti non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art. 65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
6. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

**Art. 51 – D2.1 Area artigianale, commerciale, direzionale, terziaria esistente**

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo artigianale, commerciale, direzionale, terziaria esistenti.
2. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da eventuali destinazioni residenziali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1.
3. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1, alla destinazione residenziale.
4. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, per le sole preesistenti destinazioni di cui al precedente comma 1, la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruc.

5. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia.
6. È consentito realizzare ambienti completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la creazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti ambienti non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art. 65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
7. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

**Art. 52 – D2.2 Area artigianale, commerciale, direzionale, terziaria di progetto**

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo artigianale, commerciale, direzionale e terziarie di progetto.
2. È esclusa l'attività residenziale.
3. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie degli esercizi di vicinato e delle medie e grandi strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia.
4. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante apposito Pua di iniziativa privata o pubblica o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, estesi all'intera Zto D2.2, così come definiti dagli Artt. 110 e 199 del Ruc.
5. Per la realizzazione dei nuovi manufatti si applicano i seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 99, 100, 101 del Ruc:
  - Rut = 0,60 mq/mq
  - Rct = 0,40 mq/mq
  - Rp = 0,40 mq/mq
  - Spp = 0,10 mq/mc
  - H = 10,50 m
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m

- Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne alla Zto)
  - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne alla Zto)
  - Ialb = 10 alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria
6. È consentito realizzare ambienti completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la creazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti ambienti non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art. 65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
7. Per le attività artigianali, gli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 1, del Dim 1444/1968, sono previsti nella misura del 10% della St destinata a tali attività, da ripartire tra le singole tipologie di standard secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
8. Per le attività commerciali e direzionali, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 mq di SIp destinata a tali attività, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici o a uso pubblico per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014.
9. Nel caso di aree produttive che prevedono la compresenza di attività di cui ai precedenti commi 7 e 8, i relativi standard urbanistici saranno commisurati in proporzione alla tipologia di attività da insediare.

#### **Art. 53 – D3.1 Area turistica-ricettiva esistente**

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo turistiche-ricettive e le relative aree di pertinenza esistenti.
2. In tali Zto sono previste strutture per le quali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: ristoranti, alberghi, residenze turistico alberghiere, motel, ostelli, rifugi e campeggi e residence.
3. Sono consentite, inoltre, attività complementari, quali ristorazione, tavola calda, bar e simili e pubblici esercizi in genere.

4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da eventuali destinazioni residenziali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1, alla destinazione residenziale.
6. In tali Zto è imposto il vincolo di destinazione d'uso per le attività turistico-ricettive secondo quanto prescritto dalla Lr 16/2000.
7. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, per le sole preesistenti destinazioni di cui al precedente comma 1, la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruc.
8. Sono ammessi interventi di nuova costruzione, compatibilmente con la vincolistica vigente, per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente.
9. È consentito realizzare ambienti completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la creazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario all'attività ricettiva e turistica; i suddetti ambienti non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art. 65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
10. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

#### **Art. 54 – D3.2 Area turistica-ricettiva di progetto**

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo turistiche-ricettive e le relative aree di pertinenza di progetto.
2. In tali Zto sono previste strutture di nuovo impianto per le quali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: ristoranti, alberghi, residenze turistico alberghiere, motel, ostelli, rifugi e campeggi e residence.

3. Sono consentite, inoltre, attività complementari, quali ristorazione, tavola calda, bar e simili e pubblici esercizi in genere.
4. Si applicano i seguenti parametri, rapporti e indici:
  - $R_{uf} = 0,60 \text{ mq/mq}$
  - $R_{cf} = 0,30 \text{ mq/mq}$
  - $R_p = 0,40 \text{ mq/mq}$
  - $s_{pp} = 0,10 \text{ mq/mc}$
  - $H = 10,40 \text{ m}$
  - $D_c = 5,00 \text{ m}$
  - $D_f = 10,00 \text{ m}$
5. Gli standard urbanistici sono previsti nella misura del 10% dell'intera Zto, da ripartire tra le singole tipologie secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
6. Almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde e opportunamente attrezzato con percorsi pedonali, aree di sosta, gazebo e parchi giochi.
7. A servizio di ogni impianto, in aggiunta alla Spp, prevista nella misura di cui al precedente comma 4, sono previste aree per parcheggio, anche interrate, nella misura minima di 8,00 mq per ogni posto letto.
8. Per i parcheggi di cui al precedente comma 7 può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde; nel caso occorra una maggiore superficie questa può essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, sempre che non siano sottratte a usi pertinenziali propri.
9. In tali Zto è imposto il vincolo di destinazione d'uso per le attività turistico-ricettive secondo quanto prescritto dalla Lr 16/2000.
10. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

#### **Art. 55- Zto E - Area agricola**

1. Tali Zto comprendono le parti del territorio che costituiscono le unità morfologiche caratterizzate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o della utilizzazione a scopi colturali, rispetto ai suoli prevalentemente edificati e urbanizzati.

2. La zona agricola è articolata in due sottozone, sulla base delle disposizioni di cui alla Lr 14/1982 e delle Nta del Ptcp, così come identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e sono rispettivamente denominate:
  - En – aree naturalistiche e paesaggistiche;
  - Eo – aree agricole ordinarie.
3. È esclusa l'attività residenziale; la nuova edificazione a scopo abitativo è consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali.
4. Le previsioni, di cui ai successivi relativi articoli, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto E.
5. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definiti all'Art. 108 del Ruc.

#### **Art. 56 - Zto En – Aree naturalistiche e paesaggistiche**

1. Il Puc ricomprende in tale zto le aree ricadenti in zto B1 del Piano del Parco NCVDA, definite quale "riserva generale orientata", la cui normativa si intende qui integralmente riportata.
2. Tale zona è soggetta alla conservazione finalizzata al mantenimento dell'assetto paesaggistico e naturalistico.
3. Oltre a quanto prescritto nell'art. 55 delle Nta, è obbligatorio il rispetto delle norme del Piano del Parco NCVDA (art.8 comma 3).
4. Sono vietate le trasformazioni colturali e tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi e fruitivi.
5. Sono ammessi gli usi e le attività che hanno carattere naturalistico, e comprendono la fruizione che, oltre agli scopi naturalistici, scientifici e didattici, può avere carattere sportivo o ricreativo, limitatamente a quelle attività che non richiedono l'uso di motori o mezzi meccanici o attrezzature fisse, e che non comportano comunque apprezzabili interferenze sulle biocenosi in atto, o trasformazioni d'uso infrastrutturali o edilizi o modificazioni sostanziali della morfologia dei suoli.
6. Sono ammesse le attività agricole tradizionali e di pascolo brado che assicurino il mantenimento della funzionalità ecosistemica e del paesaggio esistenti e le azioni di governo prevalenti fini protettivi, ivi compresi gli interventi selvicolturali per il governo dei boschi d'alto fusto e le ceduzioni necessarie a tali fini, in base alle previsioni del piano

di gestione naturalistico e nelle more della formazione dei piani di assestamento forestale approvati dall'Ente Parco.

7. Gli interventi conservativi possono essere accompagnati da interventi manutentivi e di restituzione definiti dal Piano di Gestione Naturalistico. Sono in ogni caso esclusi interventi edilizi che eccedano quanto previsto alle lettere a), b), e c), di cui al comma 1 dell'art. 3 del Dpr 380/2001 e smi o interventi infrastrutturali non esclusivamente e strettamente necessari per il mantenimento delle attività agro-silvo – pastorali o per la prevenzione degli incendi.
8. Le aree, incluse nel perimetro di zone B, che risultino edificate alla data del catasto di impianto in base ad idonea documentazione.
9. Sono da intendersi assimilate alle zone Eo (agricole ordinarie) le aree non ricadenti in zona di riserva generale orientata, da individuare in relazione all'uso del suolo definito dal Puc, le aree, incluse nel perimetro della zona En, che risultino edificate alla data del catasto di impianto in base ad idonea documentazione (Nta Piano del Parco NCVDA art.8 comma 5).

54

#### **Art. 57 - Zto Eo – Aree agricole ordinarie**

1. Il Puc ricomprende in tale zto anche le aree ricadenti nelle zto C del Piano del Parco NCVDA e destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.
2. Tale zona agricola è articolata in 5 sottozone, così come identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti secondo la Lr 14/1982, e sono rispettivamente denominate:
  - Eo1 - seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva;
  - Eo2 - seminative ed a frutteto;
  - Eo3 - boschive, pascolive,
  - Eo3r - aree a ricolonizzazione naturale e aree a ricolonizzazione artificiale (rimboschimenti)
  - Eo3i – incolte.
3. Nel rispetto della Nta del Piano del Parco NCVDA art.8, commi da 4 a 7, per le aree agricole che ricadono nelle zto C del Piano del Parco NCVDA gli usi e le attività sono finalizzate alla manutenzione, il ripristino e la riqualificazione delle attività agricole e forestali, unitamente ai segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, alla conservazione della biodiversità e delle componenti naturali in esse presenti. Sono ammessi gli usi e le

attività agro-silvo-pastorali secondo le indicazioni delle Nta del Piano del Parco. Gli interventi tendono alla manutenzione e riqualificazione del territorio agricolo, e del patrimonio edilizio, al recupero delle aree degradate e alla conservazione delle risorse naturali. Compatibilmente con tali fini prioritari sono ammessi interventi che tendono a migliorare la fruibilità turistica, ricreativa, sportiva, didattica e culturale che richiedano al più modeste modificazioni del suolo. Per gli usi esistenti non conformi con quanto previsto dalla zona C del Piano del Parco sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione (Dpr 380/2001, art.3, comma 1, lettere a) e b)).

4. Per le aree agricole non ricadenti nelle zto C del Piano del Parco NCVDA gli interventi e le trasformazioni fisiche ammissibili sugli edifici esistenti, legittimamente edificati, che ricadono nelle zone agricole, ad eccezione delle specifiche norme relative ad ogni singola sottozona, sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia.
5. Sugli edifici o parti di essi a destinazione produttiva, commerciale e ricettiva ricadenti in Zto Eo, di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previsti in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC, riconducibili agli insediamenti D1.1, D2.1 e D3.1 del presente Piano, ancorché non individuati come tali nella cartografia strutturale, fatte salve più prescrittive previsioni impartite dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, sono consentiti i seguenti interventi:
  - nelle zone Eo3, Eo3r esclusivamente manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento statico e impiantistico;
  - nelle zone Eo1, Eo2, Eo3i sono consentiti tutti gli interventi previsti per le zone D1.1, D2.1 e D3.1.
6. Per le aree agricole ordinarie non ricadenti nelle zto C del Piano del Parco è consentita, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento previste dalle presenti norme:
  - la realizzazione di opere di infrastrutture primarie per l'adeguamento dei servizi pubblici;
  - la realizzazione di opere finalizzate alla tutela delle risorse idriche del sottosuolo, in base alla vigente normativa nazionale, regionale e provinciale;
  - la realizzazione di impianti tecnici di piccola entità, come cabine elettriche, impianti

per l'approvvigionamento idrico ed irriguo e percorsi di servizio;

- la realizzazione di opere di difesa o di mitigazione del rischio idrogeologico, geologiche e geotecniche.
7. Al fine della valorizzazione degli edifici rurali esistenti tradizionali in essi sono ammessi le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, attrezzature pubbliche, attività micro-ricettive, attività didattiche, attività agricole.
  8. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti superiori al 20% della cubatura esistente, sono sottoposti a Piano di Sviluppo Aziendale (PSA).
  9. Gli interventi ammessi nelle zone Eo e ricadenti nelle zto C1 del Piano del Parco sono soggetti alle limitazioni previste nelle Nta del Piano del Parco art.8 comma 6.
  10. Gli interventi ammessi nelle zone Eo e ricadenti nelle zto C2 del Piano del Parco sono soggetti alle limitazioni previste nelle Nta del Piano del Parco art.8 comma 7.
  11. Sulle norme del presente articolo prevalgono, in ogni caso, le eventuali disposizioni più restrittive contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinata, con specifico riferimento al Piano del Parco e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI).

56

#### **Art. 58 – Zto Eo - Edificabilità rurale**

1. Nel rispetto della Nta del Piano del Parco NCVDA art.8, comma 8, e in ossequio all'art.37 del Ptcp, l'edificabilità nelle zone agricole Eo deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale.
2. L'edificabilità rurale deve essere determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone in cui è stato suddiviso il territorio rurale, e rapportata alla qualità, all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un Piano di sviluppo aziendale (Psa), di cui all'art.44 del Ruc, redatto e asseverato da un tecnico abilitato, in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge ed approvato preventivamente al rilascio del titolo abilitante alla realizzazione dell'intervento, la cui realizzazione deve essere garantita attraverso apposita convenzione da trascrivere a spese del richiedente a cura del Comune (paragrafo 6.3.1 lettera g, delle Linee guida per il paesaggio nel Ptr – art.37 delle Nta del Ptcp).
3. Il Psa è necessario anche per l'ampliamento degli spazi costruiti.
4. Il Psa di cui al comma 2, deve dare evidenza sia alla congruità tecnico economica

dell'intervento, sia alle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

5. Il Psa costituirà la condizione imprescindibile per il rilascio del permesso di costruire.
6. La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e semi-naturali (quali aree forestali e praterie ad alto valore ecologico) la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiarie minima alla quale applicare gli indici relativi alla edificabilità delle sole pertinenze agricole, sempre in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all'Art. 44 del Ruc.
7. La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse, sempre in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all'Art. 44 del Ruc.
8. Gli annessi agricoli, a meno di documentate controindicazioni di natura produttiva, dovranno essere collocati, per quanto possibile, in contiguità con il suddetto edificato.
9. Gli allevamenti zootecnici possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive.
10. Il Psa non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90mc, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità prescritti per la zona di riferimento.
11. Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici, limitando il consumo di suolo, sono consentiti anche i ripristini e le ricostruzioni delle parti dirute e/o degli edifici nei limiti della volumetria complessiva preesistente, la cui preesistenza dovrà essere adeguatamente documentata.
12. Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (data di entrata in vigore della Lr 14/1982) sono consentiti una tantum:
  - adeguamenti igienico sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali comunque entro il limite massimo assoluto di mq 30;
  - l'adeguamento impiantistico- funzionale (gli interventi di adeguamento, anche di natura strutturale, richiesti inderogabilmente da leggi e regolamenti in tema di sicurezza, antinfortunistica, prevenzione incendi, igiene e sanità), anche attraverso ampliamento fino al 20% della volumetria esistente, negli interventi di

ristrutturazione edilizia sugli edifici o complessi di edifici destinati, ovvero da destinare, ad attività turistico-ricettiva o agri-turistica;

- ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

13. La realizzazione di attrezzature complementari scoperte (per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive) che non superino il 10% della superficie fondiaria, con un limite assoluto di 2500 mq; tali interventi non debbono comunque determinare incrementi di aree impermeabilizzate per oltre 400 mq;

14. A seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 12 e 13 dell'Art.58 diverrà efficace il vincolo di destinazione permanente di cui alla Lr 16/2000.

15. Per le zto Eo ricadenti nelle nelle zto C2 del Piano del Parco NCVDA per le nuove costruzioni valgono le limitazioni di cui alle Nta del Piano del Parco art.8 comma 8.

#### **Art. 59 – Zto Eo - Abitazioni agricole di nuova costruzione**

1. L'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, è consentita soltanto nei casi in cui, il Psa ne accerti l'esigenza, e nei limiti di utilizzazione fondiaria per abitazioni agricole fissate dalle presenti norme.
2. Le abitazioni agricole, per limitare la dispersione edilizia, dovranno possedere requisiti di abitabilità minima di 45 mq utili abitabili, nel rispetto degli indici di edificazione fissati per le singole sottozone nel proseguo delle presenti norme.
3. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita sia trascritto, a spese e cura del privato, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
4. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
5. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.
6. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

#### **Art. 60 - Zto Eo - Parametri urbanistici**

1. Le sottozone Eo1 devono rispettare i seguenti indici e parametri per l'edificabilità delle

abitazioni agricole:

- Lotto minimo: 5000 mq
- Iff: 0,05 mc/mq
- Hmax: 7,50 m
- Piani fuori terra: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 10 m

Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:

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

59

2. Le sottozone Eo2 devono rispettare i seguenti indici e parametri per l'edificabilità delle

abitazioni agricole:

- Lotto minimo: 5000 mq
- Iff: 0,03 mc/mq
- Hmax: 7,50 m
- Piani fuori terra: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 10 m

Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:

- Lotto minimo: 5000 mq
- Iff: 0,10 mc/mq
- Hmax: 4,00 m
- Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m

- Piani fuori terra: 1
  - Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
  - Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
  - Distacco minimo da edifici: 10 m
  - Distacco minimo dai fili stradali: 20 m
3. Le sottozone Eo3 ed Eo3r, concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, pur non essendo direttamente interessata dall'edificazione, con i seguenti indici e parametri per l'edificabilità degli annessi agricoli:  
Iff: 0,05 mc/mq.

Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:

- Rc: 0,05 mq/mq
  - Hmax: 4,00 m
  - Piani fuori terra: 1
  - Distacco minimo dai confini di proprietà: 20 m
  - Distacco minimo da edifici: 20 m
  - Distacco minimo da zone residenziali: 50 m
  - Distacco minimo dai fili stradali: 50 m
4. Le sottozone Eo3i devono rispettare i seguenti indici e parametri per l'edificabilità delle abitazioni agricole:
- Lotto minimo: 5000 mq
  - Iff: 0,003 mc/mq
  - Hmax: 7,50 m
  - Piani fuori terra: 2
  - Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
  - Distacco minimo da edifici: 10 m
  - Distacco minimo dai fili stradali: 10 m

Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:

- Lotto minimo: 5000 mq
- Iff: 0,05 mc/mq
- Hmax: 4,00 m
- Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m
- Piani fuori terra: 1

- Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 20 m

Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:

- Rc: 0,05 mq/mq
- Hmax: 4,00 m
- Piani fuori terra: 1
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 20 m
- Distacco minimo da edifici: 20 m
- Distacco minimo da zone residenziali: 50 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 50 m

5. Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari.
6. Sono consentiti annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. È consentita la destinazione di parte dei locali produttivi artigianali alla commercializzazione dei prodotti.
7. La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale presentato da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57").
8. Le serre sono consentite solo nelle zto Eo che non ricadano nelle zto C1 e C2 del Piano del Parco. Per le zto che ricadano nelle C1 e C2 del Parco si applicano le limitazioni di cui all'art.8 commi 6 e 7 delle Nta del Piano del Parco.
9. Nella realizzazione di serre, nelle zto consentite secondo Art.60 comma 8, è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzo di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie e comunque di qualsiasi altra

tecnica di posa in opera che non consenta l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti. È fatto obbligo di recintare i complessi serricoli, almeno verso gli elementi di viabilità, mediante siepi di essenze arboree ed arbustive di specie autoctone coerenti, di altezza non inferiore a metri 1,50, ovvero mediante reti metalliche, di altezza non inferiore a metri 1,50 mascherate sui due lati con siepi aventi le predette caratteristiche. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8).

10. Il Rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione degli impianti serricoli, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone, deve essere comunque subordinato ad una verifica idraulica della rete di raccolta prevista per le acque piovane in eccesso provenienti dalle serre aziendali, ossia, ad una verifica della capacità delle tubazioni e dei fossi di raccolta aziendali ed extra aziendali limitrofi di convogliare tali acque di scolo senza arrecare danno a cose e fondi finitimi.

62

#### **Art. 61 - Zto Eo – Ricoveri**

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

#### **Art. 62 - Zto Eo – Divieti**

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

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

1. Nelle zone agricole, i titoli abilitativi alla edificazione residenziale, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali a supporto della conduzione del fondo, possono essere rilasciati esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari

conduttori in economia ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, in quanto equiparabili perché aventi le medesime caratteristiche degli imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'Art.1 del DLgs 99/2004.

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

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

1. L'asservimento e il conseguente accorpamento di suoli ai fini edificatori è consentita per la realizzazione di residenze agricole e per gli annessi agricoli.
2. Alla composizione del lotto in zone agricole possono concorrere aree anche non contigue a condizione che sull' area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'UfficioTecnico Comunale.
3. In ogni caso, l'asservimento non può consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
4. Per le attività agricole che insistono, in forma documentata, su terreni ricadenti in comuni limitrofi, è ammesso l'accorpamento dei volumi nell' area di un solo Comune.
5. L'accorpamento è consentito anche fra le sottozone agricole Eo1, Eo2, Eo3, Eo3i ed Eo3r nel qual caso, per ciascuna tipologia di suolo agricolo, si dovrà applicare il rispettivo indice di fabbricabilità fondiario (Iff) fissato per le suddette sottozone agricole.
6. Nel caso di accorpamento di suoli da comuni limitrofi, all'atto della richiesta di autorizzazione edilizia è necessario produrre certificazione del Comune in cui è ubicato il suolo che si intende asservire, da cui risulti la relativa classificazione tipologica, ai sensi del punto 1.8 dell'Allegato alla Lr 14/1982, che ne consenta la equiparazione esclusivamente alle sottozone agricola Eo1, Eo2, Eo3, Eo3i ed Eo3r anche nel caso di suoli agricoli a più vantaggiosa potenzialità edificatoria.
7. Presso l'Utc, a cura del Responsabile Utc, sarà tenuta, e progressivamente aggiornata, una planimetria catastale sulla quale verranno individuati i terreni agricoli cui si applica il vincolo derivante da ogni autorizzazione edilizia rilasciata.
8. Tutte le aree la cui cubatura è utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate, a cura del Responsabile Utc, sulla planimetria catastale, di cui al precedente comma 7, tenuta in pubblica visione.
9. I dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere anche iscritti in uno specifico Registro Fondiario appositamente istituito presso lo stesso Utc.
10. Il dirigente Utc attesta, per ciascun permesso di costruire rilasciato, che le superfici agricole di riferimento non abbiano concorso a determinare accorpamento dei suoli finalizzati alla realizzazione di altri edifici in zona agricola. Tale attestazione è parte integrante del dispositivo autorizzatorio.

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

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

interessati.

10. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche devono qualificarsi come componenti del paesaggio in cui sono inserite e migliorare, se necessario, le condizioni della stabilità dei suoli e l'equilibrio idrogeologico, privilegiando materiali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità.
11. In rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti rurali esistenti, sono ammesse le trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, nonché dei valori testimoniali delle attività colturali connesse.
12. Nelle nuove costruzioni e nel recupero delle esistenti si dovranno osservare le seguenti norme:
  - a) i tetti dovranno prevedere falde regolari con pendenza non superiore al 35%; manto di copertura in coppi o tegole di forma analoga;
  - b) le cornici dovranno essere sagomate secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a 50 cm;
  - c) le murature esterne dovranno essere a faccia a vista o intonacate con coloriture tenui di tipo tradizionali, essendo escluse finiture con materiale ceramico o similare (piastrelle, mosaici, ecc.);
  - d) la tinteggiatura sarà scelta entro la gamma dei colori riscontrabili negli edifici rurali esistenti e sarà specificamente approvata dall'Utc, eventualmente su campionatura a richiesta.
13. La tipologia degli annessi rurali e delle altre pertinenze dovrà essere formalmente e strutturalmente inserita armonicamente nei caratteri predominanti della zona.
14. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pietrame a secco o, in alternativa, mediante palizzata in legno con rete metallica di altezza non superiore a 1,50 m, accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
15. In contiguità con centri abitati o nuclei edilizi, le recinzioni possono essere costituite da blocchi lapidei tipici della zona, a faccia a vista di altezza non superiore a 1,20 m, eventualmente accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
16. Le suddette recinzioni, qualora prospicienti a strade vicinali o interpoderali, dovranno distare non meno di 2,00 m dal relativo asse.
17. Eventuali nuove strade e/o eventuali nuovi accessi carrai necessari al collegamento dei fondi dovranno utilizzare preferibilmente i tracciati esistenti, privilegiando l'utilizzo di

viottoli, capezzagne, sentieri e quant'altro abbia già lasciato tracce evidenti sul suolo.

18. Nuovi tracciati stradali possono essere realizzati, nel caso di risistemazioni fondiari anche parziali, in ragione della dimensione aziendale; in tal caso, il progetto della nuova soluzione viabilistica dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale, la salvaguardia dendrologica, la stabilità geomorfologica dei terreni e la continuità idraulica.
19. È consentita la realizzazione delle necessarie strade interpoderali, aventi sezione trasversale lorda non superiore a 4,00 m e il cui fondo sarà in terra battuta opportunamente stabilizzata, senza applicazione di pavimentazioni impermeabili.
20. I muri di sostegno o i loro rifacimenti dovranno essere realizzati in pietrame di tipo della zona e, qualora per motivi geotecnici si dovesse fare ricorso ad opere in cemento armato, le stesse dovranno essere rivestite da materiale lapideo tipico della zona.

#### **Art. 66- Zto E - Patrimonio edilizio esistente**

1. Nella Zto Eo e di tutte le sue sottozone, fatte salve più restrittive previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati, ai fini del recupero, riuso e valorizzazione del patrimonio edilizio ivi esistente, sono sempre consentiti, sugli edifici o parti di essi, di cui sia documentata l'esistenza legittima, le categorie di intervento come definite all'art.3 comma 1 lett. a) b) c) e d) del Dpr 380/2001 e precisamente:
  - la manutenzione ordinaria,
  - la manutenzione straordinaria,
  - il restauro e risanamento conservativo,
  - la ristrutturazione edilizia.
2. Ai fini di quanto previsto nel presente Titolo, il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
3. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
4. I manufatti legittimamente realizzati non considerati edifici possono essere oggetto di intervento, a parità di volume, al fine di garantirne la solidità, stabilità e durata, purché la

nuova destinazione sia funzionale all'uso agricolo, essendo esclusa la destinazione residenziale.

5. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto, purché rurali a servizio di attività agricole, essendo sempre possibile la conversione a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con attività agrituristiche di cui alla Lr 41/1984.
6. È consentito il recupero dei volumi abitativi e rurali degli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo, esclusivamente per realizzare abitazioni rurali e relative pertinenze.

#### **Art. 67- Zto E – Agriturismo**

1. Le iniziative agrituristiche possono essere attivate solo dagli imprenditori agricoli regolarmente iscritti nell'elenco regionale degli operatori agrituristiche di cui all'Art. 5 della Lr 41/1984, in quanto coltivatori di un fondo agricolo di almeno 10.000 mq.
2. Per i coltivatori diretti o per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è consentita la trasformazione o utilizzazione dei fabbricati di servizio in residenze a scopo agrituristico, da assoggettare alle norme della Lr 41/1984.
3. In caso di cessazione dell'attività agriturbistica, dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso antecedenti alle trasformazioni finalizzate all'attività stessa, eventualmente anche mediante gli idonei interventi edilizi di ripristino funzionale.

69

#### **Art. 68 - Zto F Attrezzature di interesse generale**

1. Tale Zto è destinata ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva esistenti, di progetto e di riconversione.
2. Essa si articola in
  - F1 - Rinaturalizzazione cave;
  - F2 – Parco fluviale.
3. È esclusa l'attività residenziale.
4. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottoarticolazioni, sono classificate di categoria F secondo il Dim 1444/1968.
5. Le previsioni, di cui ai successivi relativi articoli, si applicano, per quanto compatibili, con

le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto F.

**Art. 69 - Zto F1 – Rinaturalizzazione cave**

1. La Zto F1 identifica le parti del territorio ricadenti nelle aree di cava.
2. L'area di cava, una volta dismessa, è assoggettata a interventi di messa in sicurezza, ricomposizione e riuso naturalistico e/o paesaggistico e/o agroforestale, mediante rinaturalizzazione, in applicazione della normativa regionale di settore (Titolo IV, Capi III e IV delle Nta del Prae). La ricostituzione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area di cava deve essere attuata, in rapporto con la situazione preesistente e circostante, mediante un opportuno raccordo delle superfici di nuova formazione con quelle dei terreni vicini, mediante il riporto dello strato di terreno di coltivo o vegetale, onde consentire le attività di ordinaria coltivazione del suolo.
3. Gli interventi consentiti nella Zto F1 e le attività ivi svolte sono realizzati e/o gestite, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.
4. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
5. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari del suolo, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi esperendo le relative procedure di legge.
6. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

70

**Art. 70 - Zto F2 – Parco fluviale**

24. La Zto F2 comprende suoli adiacenti e/o contigui alla rete idrografica del Rio dell'Arena, in assetto prevalentemente naturale o seminaturale.
25. Tale Zto è destinata alla conservazione, al potenziamento del patrimonio naturale, e alla ricostruzione dell'ambiente fluviale esistente e delle aree agricole del suo intorno, con finalità sia paesistico-naturalistiche sia ricreativo-fruitive, da attuare anche tramite

specifica strumentazione urbanistica attuativa o negoziale.

26. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definiti agli Artt. 120, 121, 122, 123, 124 e 131 del Ruc.
27. Per gli edifici di cui al comma precedente è consentita la conversione funzionale a destinazioni d'uso turistico ricettive o comunque connesse all'accoglienza dei visitatori del parco.
28. Le trasformazioni fisiche consentite sono esclusivamente finalizzate al conseguimento della fruizione pubblica, quali:
  - aree di sosta per il ristoro, dotate di arredi mobili;
  - percorsi pedonali e ciclabili da realizzare in terra stabilizzata
  - aree per esposizioni temporanee e manifestazioni, eventualmente attrezzate con sistemi mobili;
  - sistemazioni a verde, anche con la creazione di prati per attività di gioco libero non recintati, nel rispetto della conservazione e valorizzazione del livello biodiversità;
  - interventi di ingegneria naturalistica;
29. I privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato

71

#### **Art. 71- Dotazioni territoriali**

1. Le dotazioni territoriali rappresentano la dotazione minima inderogabile di standard urbanistici, ovvero gli spazi e le attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse Zto, secondo quanto previsto dal Puc e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente.
2. Il Puc individua gli standard urbanistici e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come stabilito dal Dm n.1444/1968 e dalla Lr 9/1990.
3. Gli standard urbanistici, esistenti e di progetto, all'interno del Puc sono relativi a:
  - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo (Dim 1444/1968);
  - b) verde attrezzato per il gioco e lo sport (Dim 1444/1968);
  - c) parcheggi (Dim 1444/1968);
  - d) attrezzature di interesse comune (Dim 1444/1968);

- e) attrezzature religiose (Lr 9/1990).
4. Gli standard urbanistici residenziali sono previsti nella misura complessiva di 18 mq/abitante (considerando anche le attrezzature religiose), ripartiti in maniera tale che siano assicurate le quantità minime di seguito riportate:
- a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo: 4,5 mq/abitante;
  - b) verde attrezzato per il gioco e lo sport: 9 mq/abitante;
  - c) parcheggi: 2,5 mq/abitante;
  - d) attrezzature di interesse comune: 2 mq/abitante;
  - e) attrezzature religiose: 1 mq/abitante.
5. Le attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo, esistenti (sigle in minuscolo), si articolano in:
- scuola materna: sm;
  - scuola elementare: se;
6. Le attrezzature per l'istruzione di base, di cui al precedente comma 5, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
7. Le attrezzature per l'istruzione di base, di cui al precedente comma 5, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121 e 122 del Ruc.
8. Le aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport, di uso pubblico, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:
- giardino o arredo urbano: vv; VV.
  - gioco e sport: vg. VG.
9. Le aree di progetto a giardino o arredo urbano (VV) e quelle destinate a gioco e sport (VG) sono da considerarsi equipollenti; e cioè, sia sulle aree indicate nel Piano Operativo come VG è possibile indifferentemente realizzare aree a giardino o arredo urbano o, in alternativa, aree per il gioco e lo sport, dovendo ritenersi mere proposte le sigle riportate nel Piano Operativo.
10. Con riferimento alle aree di cui ai precedenti commi 8 e 9:
- a) i giardini e arredi urbani, quali aiuole, piste pedonali, nuclei gioco per bambini e spazi di verde attrezzato in genere sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria;
  - b) i campi per il gioco del calcetto, del tennis, della pallavolo, del basket e dello sport in

genere, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

11. Nelle aree indicate vv o VV è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica, compatibili con la sistemazione a verde.
12. Sulle superfici scoperte delle aree di cui al precedente comma 11 è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature per il gioco libero prive di componente volumetrica.
13. Nelle aree indicate vg o VG è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi compatibili con la componente volumetrica strettamente necessaria al funzionamento dell'impianto nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici:
  - Rcf = 0,40 mq/mq
  - H = 8 m
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m.
14. Nelle aree di cui al precedente comma 13, è ammessa la installazione di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, ecc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.
15. Le aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport, di cui al precedente comma 8, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121 e 122 del Ruc.
16. I parcheggi di uso pubblico, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si intendono a raso e sono indicati con le sigle: p; P.
17. I parcheggi, di cui al precedente comma 16, sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
18. I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
19. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere

adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.

20. Qualora la dimensione lo consenta, tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio su area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.
21. Per i parcheggi sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.
22. I parcheggi, di cui al precedente comma 16, sono assoggettati agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione, così come definiti agli Artt. 120 e 121 del Ruc.
23. Le attrezzature di interesse comune, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:
  - Municipio: i1;
  - Municipio – ufficio distaccato: i2;
  - Azienda sanitaria locale: i2;
  - Cimitero: i3;
  - Castello di Vargas/Museo: i4;
  - Discarica: i5;
  - Distributore carburanti: i6;
  - Impianti tecnologici: i7.
24. Le attrezzature di interesse comune, di cui al precedente comma 23, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
25. Le attrezzature di interesse comune esistenti, di cui al precedente comma 23, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121, 122, 123, 124 e 131 del Ruc.
26. Nel caso dell'espansione cimiteriale, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri, rapporti e indici:
  - $R_{cf} = 0,20 \text{ mq/mq}$
  - $R_p = 0,40 \text{ mq/mq}$

- H = 4,50 m (per cappelle, edicole, loculi)
  - H = 8,50 m (per congreghe e altri edifici religiosi)
  - Df non inferiore a quanto prescritto dalle norme del Piano regolatore cimiteriale e del Regolamento edilizio cimiteriale
  - Dc = 10,00 m
27. Le attrezzature religiose, esistenti (sigle in minuscolo):
- re: chiesa/Convento
28. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 30, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
29. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 27, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121, 122, 123, 124 e 131 del Ruc.
30. Tutte le aree per standard urbanistici, costituiscono le superfici in cui mettere in essere gli interventi di forestazione urbana, consistenti nella messa a dimora di un albero per ogni bambino nato o adottato, di cui alla legge 10/2013.
31. Gli standard urbanistici sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.
32. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
33. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi sperando le relative procedure di legge.
34. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti dagli Artt. 108 e 199 del Ruc.

## CAPITOLO IV - VIABILITÀ

### Art. 72- Viabilità esistente

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

salvo diverse prescrizioni dettate dagli articoli delle presenti Nta che disciplinano le singole Zto.

### **Art. 73- Viabilità di progetto**

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

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

### **Art. 74- Vincolo paesaggistico**

1. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree di cui all'Art.134 del DLgs 42/2004 e smi:
  - a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 della DLgs 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del DLgs 42/2004;
  - b) le aree indicate all'articolo 142 del DLgs 42/2004;
  - c) gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156 del DLgs 42/2004.
2. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del DLgs 42/2004 l'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" secondo l'Art. 146 del DLgs 42/2004 e smi.

### **Art. 75- Vincolo ambientale**

78

1. Il vincolo ambientale di cui all'Art.142 del DLgs 42/2004 e smi impone una zona di rispetto della profondità di 150 m dagli argini ai lati dei corsi d'acqua.
2. Nelle fasce di rispetto previste possono essere autorizzate esclusivamente opere di consolidamento degli argini, di regimentazione delle acque, parchi pubblici, percorsi viari o la coltivazione agricola.
3. Sono consentiti, inoltre, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite agli Artt. 120 e 121 del Ruc, degli edifici esistenti, purché non contrastino con le previsioni del Puc.
4. Nelle fasce di rispetto di cui sopra ogni attività deve essere comunque oggetto delle disposizioni di cui all'Art. 146 dello stesso DLgs 42/2004 e smi.

### **Art. 76- Fasce di rispetto di fiumi, torrenti, canali e fossi**

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

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

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

### **Art. 77 – Vincolo idrogeologico**

1. Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi del Rd 3267/1923 e smi, i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme non idonee di utilizzazione possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.
2. Le aree ricadenti nel territorio comunale assoggettate a vincolo idrogeologico di cui al precedente comma 1, sono graficamente individuate nell'elaborato denominato "D.04 - Sistema delle protezioni, vincoli speciali ed emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche".
3. Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione e il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.
4. Oltre alle limitazioni previste dalla normativa di cui al comma 1, è vietato qualunque intervento, quali apertura di strade, scavi, estrazione di materiali, che possa pregiudicare l'equilibrio geologico dei terreni.
5. Per le costruzioni esistenti è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria, così come definite agli Artt. 120 e 121 del Ruc.
6. Per i terreni vincolati, le trasformazioni sono subordinate ad autorizzazione del competente Ente e alle modalità da esso prescritte, caso per caso, allo scopo di prevenire i danni di cui al comma 1.

80

### **Art. 78 - Zone di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti**

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

3. Le zone di salvaguardia sono stabilite attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque, per un'estensione circolare, con centro in corrispondenza della sorgente o del pozzo, di raggio pari a 200 m.
4. Nella zona di salvaguardia, di cui al precedente comma 3, sono vietate le seguenti trasformazioni e attività:
  - a) il pascolo e la stabulazione di bestiame;
  - b) l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) la dispersione nel suolo, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - e) la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - f) l'apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - g) l'apertura e la coltivazione di cave;
  - h) lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - i) la realizzazione e il mantenimento di discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - j) la realizzazione e il mantenimento di impianti di trattamento di rifiuti;
  - k) la realizzazione e il mantenimento di centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - l) la realizzazione e il mantenimento di aree cimiteriali;
  - m) la realizzazione e il mantenimento di fognature e di pozzi perdenti.
5. Le zone di protezione assoluta e le zone di salvaguardia, stabilite a tutela delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque, non incidono sulla zonizzazione e sulle previsioni del Puc creando diverse attribuzioni alle aree interessate.
6. Le zone di protezione assoluta e le zone di salvaguardia sono soppresse, in conseguenza della loro eventuale chiusura, con opere che impediscano non soltanto la captazione delle

acque e il loro utilizzo per il consumo umano ma anche la veicolazione di sostanze potenzialmente inquinanti nei corpi idrici sotterranei.

7. Quanto stabilito nel presente articolo si applica anche ai pozzi di nuova costruzione.

#### **Art. 79- Vincolo di tutela delle cose di interesse storico e artistico**

1. Sono soggette alla presente legge le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico.
2. Gli immobili ricadenti nel territorio comunale assoggettati al vincolo di cui al precedente comma 1, sono graficamente individuati nell'elaborato denominato "D.04 - Sistema delle protezioni, vincoli speciali ed emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche".
3. Negli elementi e complessi di interesse archeologico sono ammesse solamente le misure e gli interventi di tutela e di valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione del bene, previsti da piani o progetti di iniziativa pubblica definiti dal Comune di intesa con la competente Soprintendenza.
4. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma 3, sono ammesse soltanto attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, a opera, ove previsto ai sensi delle leggi vigenti, della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati, oppure, negli altri casi, degli enti e degli istituti scientifici autorizzati dal Comune.
5. Si applicano le disposizioni di cui al Titolo I della Parte II del DLgs 42/2004.

82

#### **Art. 80- Aree percorse dal fuoco**

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

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

#### **Art. 81- Usi civici**

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

#### **Art. 82- Fascia di rispetto stradale Dm 1404/1968**

1. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, da osservare nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del Dm 1404/1968; tali disposizioni si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi dei triangoli di visuale, in corrispondenza di intersezioni.
2. Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
  - a) delle recinzioni così come definite dagli Artt. 52, 154 e 350 del Ruc;
  - b) delle opere di infrastrutturazione del territorio (percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici o di uso pubblico, nuovi impianti di distribuzione dei carburanti);
  - c) degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, restando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.
3. In caso di contrasto fra le prescrizioni del presente articolo e quelle del successivo Art. 83, si applicano le limitazioni maggiormente restrittive.

83

#### **Art. 83- Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992**

1. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, di cui al DLgs 285/1992, Nuovo codice della strada (Ncs), e del Dpr 495/1992, Regolamento di esecuzione e di attuazione del Ncs, e loro modifiche e integrazioni.
2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi di triangoli di visuale, in corrispondenza di

intersezioni, e di corde, in corrispondenza di curve di raggio inferiore o uguale a 250 m, di cui al successivo comma 11.

3. Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
  - a) delle recinzioni così come definite dagli Artt. 52, 154 e 350 del Ruec;
  - b) delle opere di infrastrutturazione del territorio (percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici o di uso pubblico, nuovi impianti di distribuzione dei carburanti);
  - c) degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, risultando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.
4. Per quanto attiene alle fasce di rispetto da osservare per le diverse tipologie di strade, si applica il disposto del Dpr 495/1992 e smi, relativamente alle tipologie di strada ricadenti nel territorio comunale.
5. Per la realizzazione di opere quali recinzioni, piantagioni, depositi e simili, le distanze da rispettare sono quelle prescritte nel citato Art. 26 del Dpr 495/1992 e smi.
6. I seguenti commi 7 e 8 disciplinano le fasce di rispetto fuori dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'Art. 26 del Dpr 495/1992 e smi.
7. La distanza dal confine stradale da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi o escavazioni, e, in ogni caso, non può essere inferiore a 3,00 m.
8. Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 60 m per le strade di tipo A
  - b) 40 m per le strade di tipo B
  - c) 30 m per le strade di tipo C;
  - d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
  - e) 10 m per le strade vicinali come definite dall'Art. 3 del Ncs.
9. All'interno delle zone esterne ai centri abitati, previste come edificabili o trasformabili dal Puc, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 m; le distanze dal confine stradale da rispettare

nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3,00 m.

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

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

#### **Art. 84- Zona di rispetto cimiteriale**

86

1. Sono sottoposte a vincolo cimiteriale le aree occupate dal cimitero esistente e quelle destinate al suo ampliamento; la relativa zona di rispetto è regolata dal testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Rd 1265/1934, come modificato dall'Art. 28 della legge 166/2002 e smi, nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982 e dal Dpr n. 285/1990.
2. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.
3. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente:
  - a) le trasformazioni fisiche volte a realizzare: elementi viari; parcheggi scoperti; reti idriche; reti fognanti; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; giardini autonomi; manufatti amovibili e precari.
  - b) le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso.

4. Degli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni: ordinaria coltivazione del suolo; giardinaggio; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; mobilità meccanizzata.
5. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del Puc.
6. I lotti edificati, all'interno della perimetrazione relativa al vincolo cimiteriale, qualora dovessero risultare illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, una volta acquisiti al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, e previa demolizione dei volumi abusivi, ai sensi della legislazione vigente, saranno destinati a verde di rispetto cimiteriale.
7. Il Consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 m dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 m, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
  - a) risulti accertato dal medesimo Consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
  - b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.
8. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

#### **Art. 85- Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui**

1. Agli impianti di depurazione dei reflui si applicano le norme di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Cmtai) del 4.2.1977, contenute nel supplemento ordinario Gu n. 48 del 21.2.1977, in vigore dal 8.3.1977. All. 4

- Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione.
- 2. Attorno ai limiti degli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni o sostanze pericolose per la salute dell'uomo è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 m.
- 3. La fascia di rispetto, definita al precedente comma 2, non si applica agli impianti a servizio di piccoli insediamenti, quali, ad esempio, insediamenti turistici; in tal caso si deve comunque assicurare il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici, idrici, di odori, dettate da ogni pertinente normativa.
- 4. Delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione è ammessa esclusivamente la sistemazione a verde alberato con essenze vegetali a fogliame persistente e a grande sviluppo, con intervalli tra individui tali da assicurare l'efficacia delle alberature come barriera contro la diffusione dei microrganismi patogeni e delle sostanze pericolose.

#### **Art. 86- Fasce di rispetto degli impianti legati al ciclo dei rifiuti**

88

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

#### **Art. 87- Distanze dagli elettrodotti**

- 1. La compatibilità tra linee elettriche aeree esterne (anche dette elettrodotti) e le attività antropiche e insediative è disciplinata dai seguenti riferimenti legislativi:
  - a. Decreto interministeriale n.449 del 21/3/1988 - Approvazione nelle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne (GU 5 aprile 1988, n. 79).
  - b. Legge 36/2001 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. (GU 7 marzo 2001, n.55);
  - c. Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz. (GU 28 agosto 2003, n.199);

- d. Decreto 29/5/2008 - Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica (GU 2 luglio 2008, n.153).
2. Tutta la normativa vigente deriva dalla Legge 36/2001 e con la pubblicazione del Dm del 29/05/08 il quadro normativo relativo alle fasce di rispetto per gli elettrodotti è stato definitivamente perfezionato.
  3. I Gestori delle linee elettriche devono provvedere al calcolo delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) secondo le modalità previste dal DM del 29/05/2008 ed a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle DPA di tutte le linee gestite al Comune.
  4. Il Comune potrà richiedere ai gestori le DPA delle linee elettriche, di volta in volta coinvolte in singoli progetti e/o istanze di permessi a costruire.
  5. Nei singoli casi specifici, in cui si verifichi che un fabbricato in progetto venga a trovarsi ad una distanza da una linea elettrica inferiore alla DPA, il Comune deve chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea interessate, al fine di consentire una corretta valutazione della pratica.
  6. Il Dm 29/05/2008 prevede che la metodologia di calcolo venga applicata a tutti gli elettrodotti esistenti o in progetto, con linee interrato o aeree, ad esclusione delle seguenti tipologie:
    - a. linee esercite a frequenze diverse da 50 Hz
    - b. linee di classe zero come da DM 449/1988 (quali linee telefoniche, di segnalazione o comando a distanza)
    - c. linee di prima classe come da DM 449/1988 (quali linee con tensione nominale inferiore a 1 kV e linee in cavo per illuminazione pubblica con tensione nominale inferiore a 5 kV)
    - d. linee in media tensione (20 kV) in cavo cordato ad elica.
  7. In linea di principio, in base ai parametri convenzionali risultano le seguenti DPA:
    - a. Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, semplice terna, DPA = 51 m
    - b. Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, doppia terna, DPA = 77 m
    - c. Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, semplice terna, DPA = 28 m
    - d. Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, doppia terna, DPA = 35 m
    - e. Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, semplice terna, DPA = 32 m
    - f. Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, doppia terna, DPA = 22 m
    - g. Linea elettrica aerea esterna, tensione 15 kV, semplice terna, DPA = 9 m

**Art. 88- Metanodotto**

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

# PARTE III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

---

## TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI

#### Art. 89 - Norme finali

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

7. Essendo tutto il territorio ricompreso integralmente nelle disposizioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e degli Alburni, le modifiche che interverranno a maggior tutela opereranno senza variante urbanistica.

## ACRONIMI UTILIZZATI

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

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