



Comune di Cuccaro Vetere
Provincia di Salerno

Piano Urbanistico Comunale

P.U.C.

SERVIZIO URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Via Convento 1 84050 Cuccaro Vetere (SA) Tel. 0974 950770

AUTORITA' PROCEDENTE Arch. Angelo Gregorio

AUTORITA' COMPETENTE V.A.S. Ing. Ivan Maiese

IL SINDACO

Dr. Aldo Luongo

Sudi Geologici

Dr. Geol. Oscar Imbriaco

Consulenza

Carta Uso Agricolo del Suolo

Dr. Agr. Carlo Valerio

Consulenza V.A.S. e V.Inc.A.

Arch. Remigio Cammarano

r3.B01

N.T.A. NORME TECNICHE ATTUATIVE

Strumento di Pianificazione Comunale
Artt. 23 e 24 della L.R. Campania 22.12.2004 n° 16

data: maggio 2021

PROGETTISTA
Arch. Edmondo Scarpa



INDICE DEGLI ARGOMENTI

INDICE DEGLI ARGOMENTI	1
PREMESSA	3
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	4
CAPO I Finalità, Elementi Costitutivi del Piano Urbanistico Comunale	4
Articolo 1 Finalità del P.U.C.	4
Articolo 2 Organizzazione Strutturale ed Operativa del Piano Urbanistico Comunale....	5
CAPO II Strumenti e modalità di esecuzione del Piano Urbanistico Comunale.....	7
Articolo 3 Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale	7
Articolo 4 Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare	9
Articolo 5 Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).....	10
Articolo 6 Piani di recupero	10
Articolo 7 Piani di Lottizzazione.....	10
Articolo 8 Intervento Edilizio Diretto.....	10
CAPO III Nomenclatura generale.	14
Articolo 9 Descrizione degli Indici e dei Parametri Urbanistici ed Edilizi	14
Articolo 10 Destinazioni d'Uso.....	17
Articolo 11 Opere di Urbanizzazione Primaria	19
Articolo 12 Opere di Urbanizzazione Secondaria	19
Articolo 13 Standard Urbanistici	20
TITOLO II DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE	22
CAPO I Tutela del patrimonio naturale e paesaggistico; tutela dall'inquinamento.....	22
Articolo 14 Tutela delle alberature.....	22
Articolo 15 Tutela della Flora Spontanea.....	22
Articolo 16 Creazione, copertura e rispetto di fossi e canali.	22
Articolo 17 Tutela dall'inquinamento.....	23
Articolo 17bis Tutela Sito d'Interesse Comunitario IT 8050030 (Monte Sacro e Dintorni)...	23
CAPO II Tutela dei beni culturali e salvaguardia dell'ambiente urbano.	25
Articolo 18 Individuazione dei beni culturali.....	25
Articolo 19 Modalità d'intervento sui beni culturali.	25
Articolo 20 Decoro dell'ambiente urbano.....	26
CAPO III Viabilità.	27
Articolo 21 Classificazione delle strade.	27
Articolo 22 Caratteristiche tecniche delle strade.....	27

Articolo 23	Accessi e svincoli.	28
CAPO IV	Disposizioni speciali	29
Articolo 24	Disciplina degli insediamenti commerciali.....	29
Articolo 25	Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli insediamenti.	29
Articolo 26	Attrezzature per la distribuzione di carburanti.....	30
TITOLO III	DISCIPLINA DEI SISTEMI ED AMBITI	32
CAPO I	SISTEMA ECOLOGICO E RURALE.	32
Articolo 27	Articolazione del Sistema Ecologico e Rurale.....	32
Articolo 28	Ambiti Agricoli a Colture Intensive (E1)	33
Articolo 29	Ambiti Agricoli a Colture Semplici (E2)	34
Articolo 30	Ambiti a Tutela Naturale (<i>Ecologica e Rurale – E3</i>).....	37
Articolo 30-bis	Ambiti Agricoli in Contesto Urbano o Fortemente Antropizzati (<i>E4</i>).....	39
CAPO II	SISTEMA INSEDIATIVO	42
Articolo 31	Articolazione del Sistema Insediativo.	42
Articolo 32	Ambiti di Recupero (A).	42
Articolo 33	Ambiti di Riassetto Urbano (B1)	44
Articolo 34	Ambiti Urbani Consolidati (B2).....	45
Articolo 35	Ambiti di Trasformazione Urbana (C)	47
Articolo 36	Ambiti di Trasformazione Produttiva (D1 – D2).....	50
Articolo 37	Attrezzature Pubbliche e Private (F).....	51
CAPO III	SISTEMA INFRASTRUTTURALE	56
Articolo 38	Articolazione del Sistema Infrastrutturale.....	56
Articolo 39	Spazi per Impianti Tecnologici Specializzati (F7).....	56
Articolo 40	Viabilità Principale Esistente, di Progetto e Fasce di Rispetto (VE-VP-V1)..	57
CAPO IV	RISORSE CULTURALI ED AMBIENTALI.....	59
Articolo 41	Articolazione del Sistema di Risorse Culturali ed Ambientali.	59
Articolo 42	Aree a Vincolo Ambientale Tutela del Patrimonio Natural. e Paesagg. (V3)	60
Articolo 43	Aree a Vincolo Ambientale Tutela Sorgenti Patrimonio Idrografico (V2-V5).	60
Articolo 44	Siti Inquinati soggetti a Rinaturalizzazione (V6).....	61
TITOLO IV	NORME TRANSITORIE E FINALI	62
Articolo 45	Salvaguardia	62
Articolo 46	Efficacia	62

PREMESSA

Il **P.U.C. di Cuccaro Vetere** è stato impostato in base all'art. 3 della L.R. Campania n. 16/2004 (*Norme*

sul Governo del Territorio), che articola la pianificazione territoriale e urbanistica in:

- a) disposizioni strutturali**, con validità a tempo indeterminato, tese a definire l'identità fisica del territorio regionale e a individuare le linee fondamentali della sua trasformazione a lungo termine, con riferimento ai valori naturali e ambientali, alla difesa del suolo, ai rischi derivanti da calamità naturali, all'articolazione delle reti infrastrutturali di interesse regionale, ai sistemi di mobilità di livello regionale e al coordinamento di questi ultimi con quelli di livello sovraregionale;
- b) disposizioni programmatico-operative**, tese a definire 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.

In base al PUC l'Amministrazione comunale andrà, poi, ad elaborare il primo o i primi Atti di Programmazione degli Interventi (A.P.I.), aventi valore di programma pluriennale di attuazione (*art. 25 della L.R. n. 16 / 2004*). Le norme tecniche si articolano in una parte (Titolo II) relativa alle disposizioni strutturali e all'elaborato del progetto di piano per le disposizioni strutturali, valido per il lungo termine, e in un'altra (Titolo III) relativa alle disposizioni programmatiche e agli elaborati di progetto ad esse relativi.

Nelle disposizioni strutturali sono individuati gli ambiti da conservare, recuperare e valorizzare e quelli da riqualificare e risanare o quelli dove è eventualmente possibile un certo grado di trasformazione. Nella parte programmatico-operativa vi è, invece, l'effettiva previsione di tale trasformazione.

In tale modo, la parte strutturale non ha effetti conformativi dei diritti di proprietà e recepisce solo i vincoli provenienti da leggi dello stato o delle Regioni a tutela di specifici interessi pubblici definibili come "ambientali", vincoli che non scadono nel tempo (*per tal uopo la Corte Costituzionale ha fino ad ora riconosciuto non essere indennizzabili*).

Sostanzialmente, dunque, le norme per la parte strutturale stabiliscono le regole per gli usi e le possibili categorie di intervento del già esistente, mentre la parte programmatica regola il progetto dei nuovi interventi di trasformazione che saranno poi attuati in base agli A.P.I.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I Finalità, Elementi Costitutivi del Piano Urbanistico Comunale

Articolo 1 Finalità del P.U.C.

1.1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) organizza l'intero territorio comunale di Cuccaro Vetere, in funzione delle esigenze della comunità locale. Esso disciplina le trasformazioni urbanistiche, le trasformazioni edilizie e le trasformazioni di destinazione d'uso, in attuazione della L.R. 22.12.2004 n° 16. La nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- **Atti di Programmazione degli Interventi (A.P.I.)**, che in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)**, che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi.

1.2. Le norme del P.U.C., aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica.

1.3. Le disposizioni del P.U.C. sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale e per gli Atti di Programmazione degli interventi, ai sensi della L.R. C. n. 16/2004.

1.4. La componente programmatica rappresentata dagli A.P.I., nonché i piani urbanistici attuativi e i programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.

1.5. Il P.U.C. definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa (A.P.I.) e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati (RUEC).

1.6. Il perimetro degli ambiti è funzionale all'assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e prescrizioni del P.U.C. mentre l'esatta delimitazione compete agli A.P.I. e al RUEC con l'attribuzione dei diritti edificatori.

1.7. Le disposizioni del P.U.C. hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate degli A.P.I. e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.

1.8. Gli immobili esistenti, che alla data di adozione del P.U.C. siano in contrasto con le destinazioni d'uso di zona e con i tipi edilizi previsti dallo stesso, in assenza di piani attuativi laddove previsti dal P.U.C., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti R.U.E.C..

1.9. Tutti gli interventi previsti dalle presenti norme ed individuati nelle tavole di progetto del PUC, che ricadono all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano ed Alburni, qualsiasi sia l'ambito d'appartenenza, sono soggetti alle prescrizioni del Piano sovraordinato del Parco stesso, approvato dalla G.R. con delibera n. 617 del 13.04.2007, ed alle relative Norme d'Attuazione, pubblicate sul BURC del 27.01.2010 n. 9.

Articolo 2 Organizzazione Strutturale ed Operativa del Piano Urbanistico Comunale.

2.1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati progettuali del P.U.C.:

- individuano tre sistemi (Sistema ecologico e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale), ciascuno dei quali è articolato in ambiti, aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
- riconoscono le componenti strutturali ed i fattori caratterizzanti del territorio, nonché, in relazione ad essi, stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
- stabiliscono le norme di salvaguardia.

2.2 Il territorio del comune è suddiviso nei seguenti sistemi e sub-sistemi (*ambiti e risorse*):

Il territorio del comune è suddiviso nei seguenti sistemi e sub-sistemi (*ambiti e risorse - le sigle iniziali identificano l'analogia con il vecchio zoning*):

I) SISTEMA ECOLOGICO E RURALE

E3: AMBITI AGRICOLI A TUTELA NATURALE

E2: AMBITI AGRICOLI A COLTURE SEMPLICI

E1: AMBITI AGRICOLI A COLTURE INTENSIVE

II) SISTEMA INSEDIATIVO

A: AMBITI DI RECUPERO

(Nuclei urbani di antico impianto a carattere storico-ambientale peculiare)

B1: AMBITI DI RIASSETTO URBANO E COMPLETAMENTO

(Aree parzialmente edificate di completamento ed integrazione)

B2: AMBITI URBANI CONSOLIDATI

(Aree totalmente edificate di ristrutturazione urbanistici)

- C: AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA
(Aree destinate a nuovi complessi insediativi)
- D: AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
(Impianti artigianali, di commercio e terziari)
- F: ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE:
 - 1. istruzione.
 - 2. Interesse comune e servizi generali.
 - 3. Spazi pubblici per parchi, il gioco e lo sport.
 - 4. Spazi pubblici per la socializzazione e la sosta.
 - 5. Servizi religiosi.
 - 6. Servizi cimiteriali.
- V4: FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

III) SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- F7: IMPIANTI TECNOLOGICI E SPECIALIZZATI
- VE: VIABILITA' PRINCIPALE ESISTENTE
- VP: VIABILITA' PRINCIPALE DI PROGETTO
- V1: FASCIA DI RISPETTO DELLE STRUTTURE STRADALI

IV) RISORSE AMBIENTALI

- V2: AREE A VINCOLO AMBIENTALE PER LA TUTELA DELLE SORGENTI
- V3: AREE A VINCOLO AMBIENTALE
(Aree di tutela del patrimonio rurale, naturalistico e paesaggistico)
- V5: AREE A VINCOLO AMBIENTALE
(Aree di tutela per la conservazione del patrimonio idrografico)
- V6: AREE A VINCOLO AMBIENTALE
(Siti inquinati soggetti a caratterizzazione e rinaturalizzazione)

2.3. I disegni vanno usati tenendo conto che le misure non sono rigorosamente in scala e sono da intendersi come indicativi per i tracciati delle strade di progetto.

2.4. Elaborati costitutivi il Piano Urbanistico Comunale

CAPO II Strumenti e modalità di esecuzione del Piano Urbanistico Comunale.

Articolo 3 Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale

3.1. Il Piano Urbanistico Comunale, ai fini delle trasformazioni urbanistiche, è posto in esecuzione a mezzo dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e degli strumenti per incentivare la partecipazione dei privati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente - previsti a tal fine dalla legislazione nazionale e regionale vigenti e dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) mediante:

Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge n. 167/62;

Piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge n. 1150/42 e ss.mm.ii.;

Piani di Recupero di cui alla legge n. 457/78 e all'art.28 della legge n. 219/81 e ss.mm.ii.;

Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art.27 della legge n. 865/1971 e ss.mm.ii.;

Accordo di Programma ex art. 27 della legge n. 142/90;

Programmi Integrati d'Intervento di cui alla legge n. 179/92 art, 17 e alle L.R. 3/96 e 26/2002;

Programmi di Recupero Urbano di cui al D.L. 398/1993, convertito in legge n, 493/93;

3.2. Le trasformazioni edilizie sono disciplinate da (*ai sensi della vigente legislazione*):

a) **Permesso di Costruire**;

b) **Denuncia d'Inizio Attività**;

c) **Segnalazione Certificata d'Inizio Attività**.

3.4. Sono d'iniziativa comunale:

a) **Piani per le aree destinate all'edilizia economica e popolare** di cui alla legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni.

d) **Piani per le aree destinate ad insediamenti produttivi** di cui all'art.27 della legge 22/10/1971, n. 865 e ss.mm.ii., salvo gli interventi d'iniziativa privata, previsti nelle norme d'ambito.

e) **Piani di recupero** del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.28 della legge n. 219/1981 e all'art.28 della legge 5/8/1978, n. 457 agli articoli 13 e 14 della legge n. 179/1992. Questi ultimi, nel rispetto della vigente legislazione, possono essere anche d'iniziativa privata.

f) **Programmi integrati** di intervento di cui all'art.16 della legge 17/2/1992, n. 179 e della L.R. 3/1996 che possono essere anche d'iniziativa di soggetti pubblici e privati in alternativa a quella comunale.

3.5 Sono d'iniziativa privata:

g1) **Piani Attuativi di Edilizia Convenzionata**.

3.6. Sono d'iniziativa mista (pubblica e/o privata):

h) Programmi Integrati d'Intervento, i Programmi di Recupero Urbano, gli Accordi di Programma per i quali si rinvia alle specifiche norme legislative nazionali e regionali, i piani

per insediamenti produttivi i cui ambiti abbiano una superficie non superiore a mq 3'000,00.

3.7. I Piani Attuativi, fatte salve specifiche indicazioni riferite alle tipologie di PUA di cui al punto 3.1. e contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi cui si rimanda, dovranno essere georeferenziati (*Formato digitale Shp, Pdf*) nella parte cartografica ed accompagnati dai seguenti elaborati:

RILIEVO:

- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale della zona.
- Stralcio catastale della zona (1:2000 – 1:1000).
- Identificazione dell'intorno: viabilità, proprietà, su base catastale (1:500).
- Rilievo plano-altimetrico con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 2.50, riferite ai capisaldi dell'IGM, con individuazione di eventuali alberature. Le quote altimetriche dovranno far riferimento ad un unico caposaldo, valido per tutte le tavole, sia di rilievo che di progetto (1:500).
- Profili altimetrici che abbiano attinenza con il progetto (1:500).
- Schemi planimetrici e/o altimetrici con destinazione d'uso delle aree e degli immobili (1:500).
- Tabella con computo di superfici e volumi.
- Documentazione fotografica della zona e degli immobili.
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti il titolo abilitativi alla richiesta.

PROGETTO:

- Rappresentazioni grafiche con contenuto planimetrico, altimetrico e planovolumetrico per riprodurre le previsioni del piano ed anche le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili in scala non inferiore al rapporto 1:500, ed in particolare per indicare dettagliatamente.
- Elementi di arredo edilizio ed urbano, comprese le sedi necessarie per la raccolta dei rifiuti. il sistema del verde pubblico e privato con la tipologia e quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone e comunque più comunemente usate nell'arredo urbano.
- il sistema della viabilità veicolare, pedonale ed eventualmente di quella ciclabile, nonché dei parcheggi nel rispetto delle diverse esigenze di mobilità.
- Le aree di sosta del sistema di trasporto pubblico.
- Profili altimetrici di progetto, di cui due perpendicolari tra di essi (1:500).
- Aree ed opere da destinare ad urbanizzazione primaria e secondaria (1:500).
- Eventuale divisione in lotti appositamente quotati (1:500).
- Sagoma indicativa dell'ingombro massimo degli edifici in progetto (Scala adeguata).
- Eventuale divisione in stralci funzionali, che possono corrispondere anche ai lotti (1:500).
- Individuazione delle aree destinate all'acquisizione pubblica (Scala adeguata).
- Individuazione delle aree destinate a standard urbanistici (Scala adeguata).

- Tabella dimostrativa del reperimento degli standard urbanistici in formato A4.
- Relazione tecnica illustrativa degli interventi, delle motivazioni e dei criteri seguiti dal piano, con riferimento alle previsioni del P.U.C.
- Norme di attuazione per assicurare il rispetto delle previsioni e dei contenuti del P.U.C.
- Tipi edilizi utilizzati con tabella di calcolo di superfici e volumi (1:500)
- Calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di urbanizzazione primaria redatti da professionista abilitato e in opportuna scala.
- Computo metrico-estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione.
- Schema di convenzione per disciplinare i rapporti connessi all'attuazione del piano attuativo, anche in riferimento alla previsione di massima dei costi delle opere occorrenti per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano e di quelle per l'acquisizione delle aree.
- Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, microzonazione sismica, relative alle aree interessate, redatta secondo le direttive nazionali e regionali.
- Dichiarazione del tecnico abilitato attestante la conformità delle previsioni del piano al P.U.C., al RUEC, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il contenimento dei consumi energetici.
- Elenchi delle proprietà e la individuazione delle aree destinate all'acquisizione;
- Relazione agroforestale che indirizzi, nelle aree destinate a verde, la scelta e la collocazione delle specie da utilizzare in tali ambiti.
- Valutazione di Impatto Acustico Ambientale (V.I.A.A.) o Valutazione del Clima Acustico (V.C.A.); per la valutazione richiesta si faccia riferimento al Regolamento del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

3.8. Approvazione ed efficacia dei Piani Attuativi. I Piani attuativi, di cui innanzi, che non costituiscono varianti al vigente strumento urbanistico generale, sono approvati con la deliberazione della Giunta Comunale, con la quale viene deciso in merito alle opposizioni ed alle osservazioni presentate, così come previsto dall'art. 27 della legge regionale 22/12/2004 n. 16. La deliberazione d'approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nei Piani Attuativi. Con decreto sindacale il piano approvato viene pubblicato sul BURC ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione. Per i Programmi integrati d'intervento si fa riferimento alla L. n. 179/1992 ed alla L.R. n. 3/96.

Articolo 4 Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare

4.1. I Piani di zona di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:

- la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico generale;
- la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici d'interesse pubblico, compresi quelli di culto (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

- la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
- la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse a soddisfare prevedibili esigenze future;
- gli spazi eventualmente riservati ai mercati rionali, esclusi magazzini e depositi.

Articolo 5 Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

5.1. I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale, di servizi per l'ospitalità e il ristoro e di trasformazione dei prodotti del settore primario sono disciplinati dalle leggi nazionali e regionali di settore.

5.2. I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:

- la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico generale;
- la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
- la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse a soddisfare prevedibili esigenze future.

5.3. Le varianti ai Piani che non incidono sul dimensionamento complessivo dei medesimi, osservano la procedura di formazione ed approvazione dei Piani medesimi.

Articolo 6 Piani di recupero

6.1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità dell'art.31 della legge 5/8/1978, n. 478 e ss.mm.ii.

6.2. Il Piano di recupero si applica alle zone individuate ai sensi dell'art. 27 della richiamata legge 457/78 e ss.mm.i.

Articolo 7 Piani di Lottizzazione

7.1. Per i contenuti e per la procedura di approvazione dei Piani in oggetto, si rinvia a quanto disposto in merito dalla vigente legislazione statale e regionale.

Articolo 8 Intervento Edilizio Diretto

8.1. Nelle zone per le quali non é prescritto l'intervento urbanistico preventivo ma é assentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti é consentita dietro rilascio di Permesso di Costruire, ovvero Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA), ovvero Denuncia d'Inizio Attività (DIA), nonché di ogni eventuale altra autorizzazione o nulla osta, ove richiesto dalla presenza di vincoli che ne prescrivano il preventivo rilascio, nonché alla stipula d'una convenzione o atto d'obbligo per la cessione delle aree pubbliche laddove connesse

all'intervento e, salvo le eccezioni di legge, al pagamento degli oneri di cui T.U. DPR 380/2001 al quale si rinvia per i presupposti necessari al rilascio del Permesso o Dia e per gli adempimenti necessari.

8.2. In assenza di strumenti urbanistici esecutivi preventivi, laddove prescritti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, a condizione che non aumenti il peso insediativo, così come appresso definiti, che riguardino opere di singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali nel quadro della vigente legislazione.

8.3. Salvo se non maggiormente dettagliato nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano di Recupero o di analoghi strumenti urbanistici esecutivi operanti, di cui le presenti norme rappresentano una integrazione e nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consistente in organismi edilizi o parte degli stessi, possono essere autorizzati solo se si è tenuto conto della struttura insediativa e del principio insediativo localmente esistenti e devono attenersi alle seguenti definizioni:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per riparazione deve intendersi un intervento che, in senso generale, provveda al ripristino dell'integrità di una parte o di un materiale che compone un corpo edilizio, realizzando una serie di operazioni che ne ripristinino l'originale funzionalità e/o estetica.

Per rinnovamento si può intendere la riqualificazione funzionale e/o estetica di un edificio o parti di esso anche attraverso operazioni di limitate e parziali integrazioni dei materiali e/o dei componenti di essi.

Per sostituzione deve intendersi l'inserimento di parti o di interi componenti del manufatto edilizio finalizzato ad un rinnovamento estetico e/o funzionale del manufatto stesso.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in opere interne ed in opere esterne, di cui all'art. 9 del R.U.E.C.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che comportano opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, come illustrate nell'art. 10 del R.U.E.C.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile.

Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio anche attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti dall'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi morfologici caratterizzanti.

Detti interventi possono comportare quanto previsto dall'art. 11 del R.U.E.C.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio di forme diverse dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva, ferma restando la sua riconoscibilità tipologica e morfologica.

Detti interventi possono comportare quanto previsto dall'art. 12 del R.U.E.C.

E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, laddove ammessi dal presente Piano, consistono in un insieme di opere (comprese la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti, con o senza ricostruzione) finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistenti anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E.1 modifica e trasformazione delle tipologie edilizie;

E.2 modifica della suddivisione dei lotti;

E.3 modifica del tracciato stradale;

E.4 modifica del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato;

E.5 trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e spazi non edificati nel rispetto di quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche vigenti.

F) NUOVA COSTRUZIONE

Con tale definizione s'intende un'attività di costruzione o di modificazione fisica di un immobile (fabbricato o terreno), indipendentemente dalla tecnica costruttiva seguita e dal materiale impiegato. Tale tipo d'intervento può riferirsi sia alla costruzione di fabbricati che di opere di urbanizzazione e di infrastrutture (strade, piazze, acquedotti, fognature ed opere a rete in genere, ecc.)

Detti interventi possono comportare quanto previsto dall'art. 14 del R.U.E.C.

G) DEMOLIZIONE

Con tale definizione s'intende l'insieme delle operazioni con le quali si procede alla eliminazione di edifici che possono essere incongrui con il tessuto urbano in cui sono inseriti, fatiscenti e di scarso valore storico al fine di realizzare migliori condizioni igienico abitative e/o nuovi spazi urbani.

H) RICOSTRUZIONE

Con tale definizione s'intende l'insieme delle operazioni collegate alla demolizione di un edificio e alla costruzione di un nuovo edificio sostitutivo di quello preesistente.

L) AMPLIAMENTO

S'intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni planovolumetriche di una costruzione esistente, con la realizzazione di uno spazio supplementare.

Costituisce un caso particolare l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico. Tale genere di ampliamento è consentito, salvo specifico divieto, su tutte le costruzioni non

soggette a vincolo conservativo negli ambiti di recupero (Zona "A") già assoggettate a Piano di Recupero e nelle quali è previsto il diradamento funzionale.

Nel caso di abitazioni l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico deve osservare le seguenti condizioni:

- a) deve essere di modesta entità e consistere nell'addizione all'abitazione di ulteriori stanze o pertinenze, per adeguamenti di natura igienica, funzionale, dimensionale;
- b) non sono ammessi ampliamenti che, mediante soluzioni distributive appropriate a consentire lo scorporo di unità immobiliari autonomamente abitabili e suscettibili di accesso indipendente, possano comportare un incremento del numero di abitazioni oltre quelle esistenti alla data di adozione del presente Piano;
- c) non sono ammessi ampliamenti senza aumento di carico urbanistico da ottenersi mediante la realizzazione di ulteriori partizioni orizzontali a quote superiori a quella di calpestio dell'ultimo piano utile e praticabile;
- d) ampliamenti consistenti nella realizzazione di locali idonei, per dimensione ed ubicazione, ad uso di autorimessa potranno essere assentiti esclusivamente per edifici totalmente o parzialmente sprovvisti dall'origine di locali appositi o idonei, e nel limite massimo complessivo di una autorimessa ogni abitazione.

M) SOPRAELEVAZIONE

S'intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente, con la conservazione totale o parziale del volume sottostante.

N) OPERE INTERNE

Sono definite come opere interne, quindi subordinate alla Denuncia d'Inizio Attività, le opere contenute dentro le singole unità immobiliari, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A che non modifichino la destinazione d'uso. E' fatto in ogni caso salvo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

O) MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI

Sono comprese le opere che non consistono in manufatti o nuove costruzioni e rientrano nella seguente casistica:

- prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, e comunque accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere, se non conforme alla destinazione d'uso funzionale della superficie inedificata;
- abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
- opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- posa a dimora di alberi e piante di medio ed alto fusto;
- modifica della sistemazione delle aree di pertinenza.

CAPO III Nomenclatura generale.

Articolo 9 Descrizione degli Indici e dei Parametri Urbanistici ed Edilizi

9.1. Allo scopo di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative degli interventi urbanistici ed edilizi, realizzabili nelle varie zone dell'intero territorio comunale, si adottano i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi e le seguenti definizioni:

1) St - Superficie territoriale

Per superficie territoriale, riferita all'intera area che forma oggetto d'intervento urbanistico preventivo, s'intende un'area come quella innanzi definita e comunque intesa come superficie minima d'intervento nel caso dei Piani di lottizzazione, comprendente le aree per le opere di urbanizzazione primaria, quelle parziali o totali per le opere di urbanizzazione secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del Piano Urbanistico Comunale (strade, aree d'intersezione, parcheggi pubblici) e dalle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area stessa ed al lordo delle strade esistenti o previste dal Piano Urbanistico Comunale internamente all'area.

2) Sf - Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, s'intende, espressa in mq, quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale (St), detratte le superfici per le opere di urbanizzazione primaria (S1) e, quando richiesto, quelle per le opere di urbanizzazione secondaria (S2) e comunque di uso pubblico. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo l'unità minima d'intervento qualora specificata nelle presenti norme o da quelle dei vigenti strumenti urbanistici esecutivi eventualmente richiamati.

3) Indici urbanistici e edilizi

Per indici urbanistici e edilizi s'intendono le prescrizioni atte ad individuare le quantità edificabili ed a definire i caratteri delle opere realizzabili.

4) Struttura insediativa

Per struttura insediativa s'intende il rapporto tra la natura geomorfologica del terreno ed i modi di occupazione del suolo, ossia la posizione degli insediamenti rispetto all'andamento del suolo, i criteri di utilizzazione di luoghi orograficamente singolari, la disposizione rispetto al suolo dei fronti e dei retri, la sistemazione degli spazi urbani interni, il rapporto tra percorsi e funzioni.

5) Principio insediativo

Per principio insediativo s'intende il frazionamento del suolo, la geometria delle divisioni parcellari, le loro relazioni con la morfologia del suolo e con il sistema viario, la loro articolazione tipologica.

6) Organismo edilizio

Per organismo edilizio s'intende un edificio o un insieme di edifici che hanno carattere unitario; sono cioè costituiti da elementi e da parti inscindibilmente collaboranti. Sono elementi caratterizzanti l'organismo edilizio: l'articolazione distributiva (numero e posizione degli

accessi e delle scale, dimensione media dei vani e loro geometrie, specializzazione funzionale), le componenti della struttura resistente e gli elementi morfologici caratterizzanti.

7) Tipo edilizio

Per tipo edilizio s'intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative alla articolazione distributiva, alle modalità di aggregazione con edifici analoghi, al rapporto con il lotto e al rapporto con la strada.

8) Elementi morfologici caratterizzanti

Per elementi morfologici caratterizzanti s'intendono tutte le soluzioni (di punti e aspetti specifici) che, per le loro geometrie, per le tecniche realizzative, per il tipo di materiali adottati e per i loro rapporti reciproci concorrono a definire la forma propria di un organismo edilizio.

Essi sono: murature, superfici parietali, cantonali, colonne, lesene e paraste, pilastri, cornici, cornicioni, vani finestre e porte, archi, solai, volte, balconi e ballatoi, ringhiere ed elementi di protezione, pavimentazioni, strutture di collegamento verticale, sistemi atrio - vano scala, coperture, infissi, logge e porticati, grate ed altri elementi di chiusura o di delimitazione.

9) Tipo stradale

Per tipo stradale s'intende un esemplare di strada avente specifiche caratteristiche costruttive, tecniche, funzionali relative alla dimensione ed alla divisione della carreggiata: alla presenza ed alla dimensione dei marciapiedi. Si intendono qui richiamate le caratteristiche previste dall'art.2 del Decreto Legislativo del 30/4/1992 n. 285. Per la loro progettazione dovrà farsi riferimento alle specifiche del CNR, Normativa per la progettazione delle strade (Bollettino n. 77/1980), per la costruzione delle strade extraurbane (Bollettino n. 78/1978), delle strade urbane (Bollettino 60/1978), dell'arredo funzionale delle strade urbane, delle intersezioni stradali (Bollettino 31/1973 e n. 90/1983).

10) S1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria

S'intende quella che comprende le aree destinate a:

- a) strade di tipo E e F di cui al codice della strada;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde primario.

11) S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

S'intende quella a norma del punto 2 del V comma dell'art.28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 , del Decreto Interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444 e della legge regionale 20 marzo 1982, n. 14 e ss.mm.ii.

12) Sm - Superficie minima d'intervento

Area minima, espressa in mq, richiesta dalle presenti norme per le diverse zone, sia per gli interventi urbanistici preventivi che per quelli edilizi diretti.

13) I.U.T - Indice di Utilizzazione Territoriale

Definisce il rapporto tra la superficie edificabile e la superficie territoriale. E' la massima superficie lorda di pavimento (Slp) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St). L'indice di utilizzazione territoriale determina l'edificabilità nelle zone

in cui l'attuazione del P.U.C. è subordinata alla formazione del P.U.A. di cui alle NTA.

14) I.U.F - Indice di Utilizzazione Fondiaria

E' misurato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento e la superficie fondiaria (Slp/Suf).

Rappresenta la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. L'indice di utilizzazione fondiaria (I.U.F) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUA approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica la superficie utile che è costruibile su ciascun lotto. Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (**Sf**) (*Tenuto conto del dimensionamento del P.U.C.: 1 ab. = 120 mc, par a mq 33,30, con un'altezza di piano pari a ml. 3,60 - Cfr. art. 5 Ruec*)

15) Sc - Superficie coperta

La superficie coperta è data dalla proiezione della sagoma di massimo ingombro di una costruzione entro e fuori terra, racchiusa da pareti, sul piano orizzontale, con l'aggiunta delle superfici coperte afferenti ad altri elementi descritti nell' Art. 5 Ruec, se presenti, quali portici, tettoie e pensiline con aggetto superiore a mt. 1,20.

16) Rc - Rapporto massimo di copertura

E' definito il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie d'utilizzazione fondiaria (Sc/Suf).

17) H - Altezza massima del fabbricato o della costruzione

Espressa in metri, s'intende l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle singole fronti di una costruzione. Essa non deve superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

S'intende per fronte o parete esterna ogni superficie con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una fronte è definita nell'art. 5 del Ruec.

18) V - Volume complessivo del fabbricato

Per la definizione del "volumi e di quelli tecnici" si rinvia a quanto specificato nell'art. 5 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

19) Dc - Distanze dai confini; Df distacco dai fabbricati; Ds distanza dal ciglio stradale.

Per la definizione delle distanze dai confini (Dc), dai fabbricati (Df) e dal ciglio stradale (Ds) si rinvia a quanto specificato nell'art. 5 del Ruec.

20) Aree di pertinenza delle costruzioni

Sono le superfici territoriali e fondiariae adiacenti alle costruzioni e/o asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria. In caso di frazionamenti di proprietà si farà riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del progetto di Piano Urbanistico Comunale, tenendo conto delle volumetrie già esistenti sulla proprietà.

21) Giardino privato o orto urbano

Pertinenza o area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato o a giardino con presenza di alberature ed arbusti; sono ammesse, ai sensi della legge n. 122/1989, fatti salvi i casi per i quali è richiesta preventiva specifica autorizzazione e nei modi previsti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, la costruzione in sottosuolo di autorimesse con relative rampe per l'accesso e volumi tecnici per l'aerazione.

Detti parcheggi andranno tassativamente ricoperti con uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 50 cm, idoneo alla formazione del verde.

22) Parcheggio privato

Per parcheggio privato s'intende:

gli spazi da destinare a parcheggi (in sottosuolo o nei locali siti a piano terra) di pertinenza delle singole unità immobiliari e per le nuove costruzioni in misura non inferiore a mq. 10 ogni 100 mc. vuoto per pieno di costruzione, ai sensi della L. n. 122/89, legati con vincolo di pertinenza agli immobili principali di riferimento;

gli spazi da destinare ai parcheggi in soprasuolo o sottosuolo non soggetti a vincoli di pertinenza.

23) Standard urbanistico

Esso è il rapporto proporzionale tra le aree destinate alla permanenza dell'uomo (*insediamenti residenziali, industriali, artigianali, commerciali*) ed impianti tecnologici (*opere di urbanizzazione primaria*) o aree destinate ad usi collettivi (*opere di urbanizzazione secondaria*).

Articolo 10 Destinazioni d'Uso

Per destinazione d'uso s'intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse in zone edificate e non edificate.

Ai fini della definizione delle destinazioni d'uso ammesse, le presenti NTA individuano di seguito le seguenti categorie e sotto categorie di destinazioni d'uso.

Sono destinazioni d'uso principali: residenza, attività produttive artigianali ed industriali, attività economiche di servizio, attività agricole e connesse, servizi ed attrezzature di uso pubblico, spazi scoperti di uso pubblico.

Esse si articolano nel modo seguente:

Residenza (R):

residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, convitti, pensionati, conventi, comunità di vario tipo;

Attività Produttive Artigianali Ed Industriali (AI):

Fabbriche ed officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi e spazi espositivi connessi); Magazzini, depositi coperti e scoperti; Costruzioni per attività industrializzate o a carattere artigianale adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Attività Economiche Di Servizio (TA):

Attività diretta alla produzione dei servizi per l'ospitalità (TR): alberghi, motel, villaggio-albergo, residenze turistico-alberghiere, impianti turistici complementari per il ristoro ristoranti, bar, *snack-bar*, *fast food*, ecc.), attrezzature ricettive all'aria aperta (camping, villaggi turistici), come definiti e classificati dalle L. R. n. 15/1984, n. 40/1984 e dalla L.R. 13/1993; attrezzature commerciali (TC): centri commerciali al dettaglio ed all'ingrosso, mercati, supermercati al dettaglio ed all'ingrosso, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio; stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti (TD); complessi direzionali: banche, palazzi per uffici, ecc. (TU).

Attività Agricole o Primarie e Connesse:

Aree boschive, pascolive e incolte, aree seminate ed a frutteto, aree seminate irrigue ed a frutteto. • Abitazioni per i conduttori professionali dei fondi; annessi agricoli per la conduzione dei fondi (*depositi per attrezzature e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali*); locali per lo svolgimento delle attività agricole connesse; allevamenti di bestiame a carattere aziendale aventi cioè il limite funzionale di 40 quintali di peso vivo di bestiame per ogni ettaro di terreno agricolo dell'azienda (*Allorché il limite funzionale di cui innanzi viene superato, l'allevamento del bestiame è considerato a carattere industriale*).

Servizi Ed Attrezzature Di Uso Pubblico (S):

Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo. Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo. Servizi per il culto, la cultura, lo spettacolo (Sd): chiese, musei, cinema, teatri, sale di spettacolo, auditori, sale multimediali. Servizi sociali, culturali e ricreativi (Sr): sale polivalenti, mense. Servizi di assistenza socio sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali ad esse connessi). Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori, servizi per la salute mentale. Servizi sportivi coperti (Ss): palestre, piscine, campi coperti, palazzi dello sport. • Servizi amministrativi e tecnici (St): servizi comunali degli Enti territoriali intermedi e della protezione civile, servizi della Giustizia, attrezzature per la pubblica sicurezza e militari, impianti tecnici per la distribuzione di acqua e delle varie forme di energia, impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani e delle acque fognarie. • Servizi cimiteriali (Sc). Giardini e parchi pubblici. Parcheggi coperti (Sy).

Spazi Scoperti di Uso Pubblico:

Vie, corti, larghi, piazze, parcheggi a raso o coperti (V1). Servizi sportivi prevalentemente scoperti, parchi urbani, giardini, giardini di gioco, prati, alberate, larghi alberati, piazze alberate, aiuole spartitraffico e fasce di rispetto stradale (V2).

Qualora nell'attuazione del P.U.C. si ipotizzassero usi non previsti nel precedente elenco, l'Amministrazione comunale potrà assimilarli per analogia a quelli innanzi indicati.

Quando le presenti N.T.A. prevedono per aree ed eventuali sottozone le destinazioni d'uso principali, senza specificarne esclusioni, ne ammettono tutte le articolazioni. Tali usi debbono essere rispettati per le aree e le eventuali sottozone. Annessi e garage di pertinenza quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi ed assenti.

I servizi e le attrezzature di uso pubblico (S) sono, di norma, realizzate dalla pubblica amministrazione competente, che ne acquisisce la proprietà.

Intervento privato. Se il proprietario dell'immobile necessario per la loro realizzazione intende porre in essere interventi in esecuzione del Piano Urbanistico Comunale, occorre l'assenso della P.A., che può rilasciarlo verificando l'esistenza delle seguenti concorrenti condizioni:

- l'immobile non sia oggetto di un intervento già programmato da pubblica amministrazione;
- le costruzioni e/o gli impianti progettati nonché lo specifico uso previsto risultino adeguati rispetto alla destinazione attribuita all'immobile dal Piano Urbanistico Comunale;
- l'uso pubblico sia garantito (*in perpetuo o, comunque, per un periodo non inferiore ai venti anni*) e disciplinato da specifica convenzione da stipulare, prima del rilascio Permesso di Costruire, con il Comune e da trascrivere nei RR.II.; la convenzione deve prevedere obbligazioni del proprietario in ordine sia alla manutenzione e alla gestione dell'impianto o del servizio pubblico sia in ordine alle condizioni di accesso e di fruizione pubblica.

Un intervento può condurre al cambiamento di destinazione d'uso anche senza che ciò comporti opere fisiche. Esso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso. Il cambiamento di destinazione d'uso principale con un altro è sempre considerato "**variazione essenziale**".

Articolo 11 Opere di Urbanizzazione Primaria

13.1. Sono opere di urbanizzazione primaria gli impianti e costruzioni (per lo più con disposizione a rete e/o di carattere tecnologico) necessari o utili per la funzionalità di un insediamento, quanto allo svolgimento delle funzioni elementari, delle attività economiche e delle relazioni territoriali, ossia le seguenti realizzazioni:

Strade pedonali e carrabili al servizio degli insediamenti di qualsiasi tipo e strade di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale.

Spazi di sosta e di parcheggio pubblico al servizio di singoli insediamenti e fabbricati.

Condotte e reti fognarie per lo scolo delle acque chiare e luride ivi comprese le relative opere, accessorie e gli eventuali impianti di depurazione.

Rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile ivi compresi gli impianti accessori di captazione e sollevamento, nonché le condotte di allacciamento alla rete principale urbana.

Rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso pubblico e privato ed eventuale rete per la distribuzione del gas ivi comprese le cabine secondarie e le centraline di pompaggio nonché le condotte di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

Pubblica illuminazione delle strade e degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Rete telefonica ivi comprese le centraline o impianti di tipo analogo al servizio di singoli insediamenti o di gruppi di fabbricati.

Articolo 12 Opere di Urbanizzazione Secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria gli impianti e costruzioni strumentali allo svolgimento di funzioni umane non elementari e/o alla prestazione di servizi di interesse ed

utilità comune che, nell'ambito di un insediamento, sono funzionali al medesimo per il migliore sviluppo della comunità organizzata, ossia le seguenti realizzazioni:

- a) Servizi per l'istruzione di base (scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie inferiori).
- b) Servizi sociali, religiosi culturali e ricreativi, servizi per l'assistenza socio sanitaria (asili-nido, centri sanitari ed assistenziali).
- c) Mercati di quartiere.
- d) Delegazioni e uffici comunali.
- e) Edifici per servizi religiosi.
- f) Impianti sportivi di quartiere.
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali.
- h) Ambulatori e centri sanitari.
- i) Aree verdi di quartiere.
- l) Aree piantumate d'uso pubblico, attrezzate e non (prati, giardini, parchi).
- m) Parcheggi pubblici.
- n) Aree destinate ai servizi della Difesa e della Protezione civile.

Sono considerati allacciamenti di pubblici servizi le condotte fognanti e di adduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con i centri esistenti, ecc.. per le parti non a diretto servizio dei singoli insediamenti.

Articolo 13 Standard Urbanistici

In conformità con la legislazione Statale e Regionale il Piano Urbanistico Comunale tende ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commisurate all'entità di tutti i tipi di insediamento sulla base dei seguenti parametri:

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali: 18,00 mq./ab. che risulteranno, di massima così ripartiti:

- a) 4,5 mq./ab. di aree per l'istruzione inferiore: scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
- b) 2,00 mq./ab. di aree per attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- c) 9,00 mq./ab. di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) 2,50 mq./ab. di aree per parcheggi di uso pubblico;

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di tali aree, destinate alla realizzazione di parcheggi, verde ed attrezzature varie al servizio degli insediamenti produttivi è stabilita nella misura del 10% in rapporto alla superficie destinata agli insediamenti industriali;

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali: la dotazione minima di standard funzionali ai nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale per parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie al servizio dei nuovi insediamenti di

carattere commerciale dovrà corrispondere alla disciplina dettata dal capo 2 dell'art.5 del D.M. 1444/68.

Le aree computate ai fini degli standard sono soltanto quelle per le quali è prevista la acquisizione da parte del Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico; non possono essere computate come standard aree che, per essere già assoggettate a vincoli o a servitù, possono variare nel tempo la loro dimensione o la loro destinazione d'uso.

La simbologia risultante negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Comunale relativamente alle funzioni da allocare nelle diverse aree vincolate a standard è indicativa. Tali funzioni potranno essere diversamente distribuite in sede di piani esecutivi, con espressa motivazione, dalla quale risulti che la variazione non comporta violazione delle dotazioni specifiche di standard previste dalla legislazione vigente.

TITOLO II DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE.

CAPO I Tutela del patrimonio naturale e paesaggistico; tutela dall'inquinamento.

Articolo 14 Tutela delle alberature

14.1. L'ubicazione delle nuove costruzioni deve, di norma, salvaguardare gli alberi d'alto fusto esistenti e a tale condizione può essere esplicitamente subordinato il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

14.2. L'abbattimento delle alberature d'alto fusto deve essere autorizzato dall'Autorità Comunale preposta al rilascio dei titoli abilitativi. Per ogni albero abbattuto dovranno essere messi a dimora almeno 5 (cinque) nuovi alberi della stessa essenza o di essenza simile.

14.3. Il taglio dei boschi è regolato dalle specifiche leggi nazionali e regionali, in modo particolare, quelle riguardanti l'agricoltura e i vincoli idrogeologici.

14.4. Resta escluso dalla normativa del presente articolo il taglio delle colture arboree a rapido accrescimento destinate ad uso industriale.

Articolo 15 Tutela della Flora Spontanea

15.1. La cotica erbosa e lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati. Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali, restando escluso il trasporto al di fuori del fondo da cui la cotica erbosa e lo strato superficie dei terreni siano stati prelevati.

15.2. Restano esclusi dalla disciplina del presente articolo la cotica erbosa e lo strato superficiale dei terreni destinati a colture intensive.

15.3. E' vietata l'eliminazione della vegetazione erbacea o arbustiva e delle stoppie mediante il fuoco o l'impiego di sostanze erbicide lungo le rive dei corsi d'acqua naturali o artificiali sia perenni che temporanei, le scarpate ed i margini delle strade, le separazioni dei terreni agrari e i terreni sottostanti le linee elettriche.

Articolo 16 Creazione, copertura e rispetto di fossi e canali.

16.1. La creazione o la copertura, anche parziale, di fossi e canali può essere autorizzata purché vi sia regolare nullatenenza dell'Ente proprietario del canale e l'opera proposta non alteri il regime della corrente, né provochi strozzature, bruschi allargamenti, variazioni di pendenza del fondo o comunque risulti in contrasto con le prescrizioni del presente Piano Urbanistico Comunale.

16.2. La soppressione di fossi o canali anche privati è ammessa solo se la rimanente rete risulta comunque sufficiente per raccogliere e smaltire le acque piovane, ciò può essere ottenuto anche ampliando o sistemando convenientemente la rimanente rete.

16.3. Anche se non espressamente indicate graficamente negli elaborati di piano si intendono prescritte adeguate fasce di rispetto nei confronti dei fossi e dei canali tombati o a cielo libero,

da intendersi inedificabili fatta eccezione per le opere idrauliche, l'installazione di impianti tecnologici o la creazione di spazi di verde pubblico, appartenenti al Pubblico Demanio e ad Enti consortili Irrigui e di Bonifica siano essi esistenti o comunque da realizzarsi in forza di leggi o regolamenti vigenti. Esse sono quelle prescritte al punto dalla L.R. 14/82, fatte salve in ogni caso maggiori distanze imposte dagli enti proprietari e concessionari in forza di leggi o regolamenti vigenti e le ulteriori disposizioni di cui ai successivi articoli delle presenti N.T.A.

Articolo 17 Tutela dall'inquinamento.

17.1. Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo devono essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. Per tali interventi si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. N. 152/2006

17.2. I materiali solidi da rifiuto devono essere sversati nei siti a tanto destinati, a seguito di autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, a cui va rivolta istanza preventivamente, e al soddisfacimento degli oneri dovuti.

17.3. I Progetti da presentare per ottenere il titolo abilitativo, relativamente ad impianti produttivi, devono essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicato:

- a) l'eventuale livello d'inquinamento specifico prevedibile;
- b) le misure previste per l'abbattimento dei fattori di inquinamento, totale o nei limiti assentiti dalle specifiche norme legislative;
- c) la fonte di alimentazione idrica (dal sottosuolo mediante pozzi profondi, dall'acquedotto, da corsi d'acqua superficiali, ecc.);
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto;
- e) la relazione illustrativa, che per le industrie deve altresì indicare:
- f) la descrizione del processo produttivo;
- g) la quantità d'acqua necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
- h) la quantità e la qualità dello scarico ed il recapito finale.

17.4. La documentazione di cui sopra deve essere esaminata dalla Commissione Edilizia con riferimento alle disposizioni statali e Regionali in materia, alla particolare situazione idrica locale, nonché ad eventuali normative locali specifiche.

Articolo 17bis Tutela del Sito d'Interesse Comunitario IT 8050030 (Monte Sacro e Dintorni)

17b.1. Sono assoggettati a procedura di Valutazione d'Incidenza Ambientale (*preliminare od appropriata, secondo le disposizioni dettate dalle norme statali e regionali*) tutti gli interventi o le opere, che possono avere incidenze significative sul sito di importanza comunitaria (SIC) denominato "Monte Sacro e Dintorni", contraddistinto dal codice europeo IT8050012, compresi quelli nella fascia contigua alla perimetrazione del sito stesso.

Tale valutazione deve adempiere a quanto disposto dall'art. 6 della direttiva europea

92/43/CEE, e dall'art. 6 del DPR 12 marzo 2003 n. 120, che ha sostituito l'art. 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357, ed essere finalizzata alla individuazione di possibili danni o alterazioni che interventi ed opere possono determinare sullo stato di conservazione delle funzioni ecosistemiche del sito della rete Natura 2000, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dello stesso.

In particolare, lo studio per la Valutazione d'Incidenza dovrà contenere:

- a) Descrizione del piano/progetto - la procedura prevede l'identificazione di tutti gli elementi suscettibili di avere un'incidenza significativa sugli obiettivi di conservazione del sito Natura 2000, oltre all'individuazione degli eventuali effetti congiunti di altri piani/progetti.
- b) La descrizione dettagliata dell'habitat, della flora e della fauna tutelati nel sito e rinvenibili nell'area oggetto d'intervento; l'identificazione della possibile incidenza sul sito Natura 2000 richiede la descrizione dell'intero sito, con particolare dettaglio per le zone in cui gli effetti hanno più probabilità di manifestarsi.
- c) La valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti biotiche ed abiotiche, nonché sulle connessioni ecologiche; per valutare la significatività dell'incidenza, dovuta all'interazione fra i parametri del piano/progetto e le caratteristiche del sito, vanno utilizzati almeno gli indicatori chiave:
 - *perdita di aree di habitat (%)*
 - *frammentazione (a termine o permanente, livello in relazione all'entità originale)*
 - *perturbazione (a termine o permanente, distanza dal sito)*
 - *cambiamenti negli elementi principali del sito (ad es. qualità dell'acqua ecc.).*
- d) La descrizione dettagliata delle eventuali misure di mitigazione, da prevedere per l'eliminazione e/o riduzione delle incidenze eventualmente rilevate. Le misure di compensazione rappresentano l'ultima risorsa per limitare al massimo l'incidenza negativa sull'integrità del sito derivante dal progetto o piano, giustificato da motivi rilevanti di interesse pubblico.

Tali misure sono finalizzate a garantire la continuità del contributo funzionale di un sito alla conservazione di uno o più habitat o specie nella regione biogeografica interessata, è dunque fondamentale che il loro effetto si manifesti prima che la realizzazione del piano o del progetto abbia influenzato in modo irreversibile la coerenza della rete ecologica.

Le misure di compensazione vanno connotate almeno secondo i seguenti modi:

- *ripristino dell'habitat nel rispetto degli obiettivi di conservazione del sito;*
- creazione di un nuovo habitat, in proporzione a quello che sarà perso, su un sito nuovo o ampliando quello esistente;
- miglioramento dell'habitat rimanente in misura proporzionale alla perdita dovuta al piano/progetto;
- individuazione e proposta di un nuovo sito (caso limite).

CAPO II Tutela dei beni culturali e salvaguardia dell'ambiente urbano.

Articolo 18 Individuazione dei beni culturali.

18.1. Il Piano Urbanistico Comunale, al fine di salvaguardarli, attribuisce all'unica categoria dei beni culturali, gli immobili di interesse monumentale, archeologico, storico (*edifici che, originati dalla civilizzazione del territorio, anche di quello agricolo, costituiscono nella loro configurazione tipologica e architettonica e nella loro specifica densità territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio urbano e rurale*) e artistico, nonché le aree e gli elementi di particolare pregio ambientale anche se non espressamente vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

18.2. Ulteriori individuazioni ai fini del comma precedente potranno essere effettuate in sede di pianificazione esecutiva.

18.3. Anche se non individuati nella cartografia di Piano, i siti archeologici sono tutelati dalla Legislazione Nazionale vigente in materia; essi sono oggetto, in collaborazione con le autorità interessate, di programmi di studio e di ricerca.

18.4. Nelle predette località, sino ad una più precisa perimetrazione da parte della Soprintendenza Archeologica, ogni lavoro comportante movimenti di terra (con esclusione dei normali lavori di aratura) dovrà essere preventivamente segnalato alla predetta Soprintendenza che dovrà rilasciare apposito nulla osta.

Articolo 19 Modalità d'intervento sui beni culturali.

19.1. Ogni intervento sui beni culturali di cui al precedente articolo è subordinato alle seguenti prescrizioni fatta salva ogni altra norma generale o speciale di zona delle presenti N.T.A.. o di altri strumenti urbanistici esecutivi vigenti.

19.2. Sui complessi edilizi, sui singoli edifici, o sulle parti di essi individuate come meritevoli di tutela, sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A., condotti con metodo scientifico secondo le ulteriori specificazioni ed integrazioni che seguono.

19.3. Devono conservare la totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato ciascun edificio, e, in particolare, devono essere volti:

- a) alla conservazione integrale delle strutture storiche superstiti;
- b) al ripristino delle parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio, anche mediante l'eliminazione delle alterazioni apportate alla tipologia edilizia interna originale;
- c) alla eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte in contrasto con l'ambiente, intendendosi per superfetazione ogni manufatto che, costruito in data recente, non riveste nessun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- d) alla conservazione ed al ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio secondo le caratteristiche tipologiche dello stesso.

19.4. Sono eccezionalmente consentiti accorpamenti di più unità o cellule abitative o

suddivisioni delle stesse, qualora lo richieda una più adeguata utilizzazione funzionale ai fini residenziali, sempre che siano effettuati all'interno di ogni unità fabbricativa architettonicamente configurata e l'intervento non comporti alterazioni della struttura tipologica e costruttiva caratterizzante l'organismo edilizio.

19.5. In ogni caso, gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono assicurare la conservazione:

- a) degli elementi morfologicamente caratterizzanti e delle tipologie tipiche della tradizione locale;
- b) della struttura portante in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio ferme restando le vigenti disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;
- c) dei solai, che possono essere sostituiti, purché privi di elementi decorativi, senza modificazione della quota del calpestio, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti ferme restando le vigenti disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;
- d) delle coperture a tetto ed a terrazza che debbono restare alla stessa quota;
- e) delle scale interne, ogni qualvolta queste costituiscono elemento caratterizzante del tipo edilizio;
- f) delle porte, delle finestre e delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme tradizionali.

19.6. E' consentito procedere, nel rispetto delle disposizioni dei precedenti punti, al riordino ed alla installazione di:

- a) canne fumarie e comignoli, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali;
- b) impianti tecnologici di servizio;
- c) antenne televisive per realizzare, ove possibile, sistemi centralizzati;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento e simili;
- e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici fondamentali dell'edificio, il profilo altimetrico delle coperture, in particolare, non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazza;
- f) servizi interni quali bagni e cucine (anche in blocchi unificati), se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria e ventilazione spinta.

Articolo 20 Decoro dell'ambiente urbano.

20.1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario. Il Sindaco ha la facoltà di imporre al proprietario l'esecuzione, a propria cura e spese, di opere (sistemazione delle aree di pertinenza, rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di copertura, di infissi, di recinzioni, ecc.) finalizzate al mantenimento della qualità dell'ambiente urbano.

20.2. Le aree non edificate e incolte esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato devono essere di norma sistemate a verde e mantenute in condizioni decorose, devono pertanto

essere messi in atto tutti quegli accorgimenti che impediscano l'utilizzazione delle stesse a discariche per rifiuti e detriti; la proprietà è responsabile della cura e della manutenzione di tali aree.

CAPO III Viabilità.

Articolo 21 Classificazione delle strade.

21.1. Il Piano Urbanistico Comunale, in accordo con il Nuovo Codice della Strada e del Piano Regionale dei Trasporti, classifica le infrastrutture viarie in base alle loro caratteristiche nelle seguenti categorie:

“A” Strade di grande comunicazione o di traffico elevato:

strade statali esistenti o di progetto di rilevanza internazionale e/o di grande comunicazione e strade a scorrimento veloce.

“B” Strade di media importanza:

strade statali esistenti o di progetto non comprese in quella della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50.

“C” Strade di interesse locale:

strade provinciali esistenti o di progetto non comprese tra quelle della categoria precedente di interesse prevalentemente intercomunale e/o comunale, aventi la funzione di interesse prevalentemente intercomunale e/o comunale.

“D” Strade urbane primarie:

strade comunali esistenti o di progetto aventi la prevalente funzione di supporto della mobilità a livello urbano dei centri e/o dei nuclei abitati.

“E” Strade urbane secondarie:

strade esistenti o di progetto a servizio della mobilità locale e di quartiere.

“F” Strade rurali:

strade esistenti o di progetto a prevalente servizio degli appezzamenti agricoli.

“G” Strade pedonali e ciclabili:

strade esistenti e di progetto con funzione di distribuzione capillare ed esclusiva dei ciclisti e dei pedoni.

Articolo 22 Caratteristiche tecniche delle strade.

22.1. Per ciascuna delle categorie stradali di cui al precedente art.24 delle presenti N.T.A.. si rinvia alla normativa specifica ed alle disposizioni degli Enti competenti per le specifiche caratteristiche tecniche che rappresentano i dati minimi di base per la progettazione delle nuove sezioni stradali

22.2. Tutte le opere relative alla costruzione di strade da parte di privati restano a carico dei privati stessi. Le nuove strade possono entrare a far parte del pubblico demanio solo dopo che l'Ufficio Tecnico Comunale ne abbia riscontrato l'idoneità attraverso regolare collaudo.

22.3. Le previsioni del P.U.C. non escludono il potenziamento e l'adeguamento di strade

esistenti o nuove previsioni stradali aggiuntive a quelle proposte.

Articolo 23 Accessi e svincoli.

23.1. Sulle strade classificate ai sensi del precedente art. 25 di tipo B e C e su quelle di tipo D gestite dall'Amm.ne Provinciale, l'apertura di nuovi accessi privati può essere concessa solo previa autorizzazione da parte degli organi settoriali e territoriali competenti.

23.2. Per ragioni di sicurezza il Comune può richiedere che i nuovi accessi siano disposti in modo più razionale ed eventualmente convogliati su strade di derivazione o di servizio al fine di assicurare fra i nuovi accessi e quelli preesistenti la distanza minima di ml. 300.

23.3. Esternamente al sistema urbano le immissioni di nuove strade secondarie sulle strade di cui al primo comma del presente articolo, sono consentite previa autorizzazione degli organi settoriali e territoriali competenti, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal Piano Urbanistico Comunale.

CAPO IV Disposizioni speciali

Articolo 24 Disciplina degli insediamenti commerciali.

24.1. Gli insediamenti commerciali ed i loro ampliamenti devono avvenire, fatte salve le prescrizioni di cui alle presenti N.T.A., nel rispetto delle norme legislative vigenti e più in generale dal vigente Regolamento Edilizio.

24.2. I nuovi insediamenti di carattere commerciale dovranno rispettare la dotazione minima di standard funzionali di legge; sono fatte salve le ulteriori disposizioni contenute nei successivi articoli dettanti le norme specifiche per le singole zone territoriali omogenee.

Articolo 25 Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli insediamenti.

25.1. Ogni progetto per permessi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, per immobili non ricadenti in "Ambito di recupero (A)", deve prevedere il reperimento delle seguenti quantità minime di superfici da utilizzare come parcheggio a servizio della costruzione, con vincolo pertinenziale, in relazione alle diverse destinazioni funzionali:

Residenza: 1mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Attività produttive artigianali ed industriali: 1/5 della superficie lorda di pavimento (Slp) con un minimo di 5 posti auto;

Attività economiche di servizio:

1. Commercio al dettaglio:

- 50% della Superficie di Vendita (SV), fino a 200 mq.;
- 100% della SV, maggiore di 200 mq.;
- 200% della SV, maggiore di 1500 mq.

2. Commercio ingrosso: 40% della SV.

3. Magazzini di deposito: 30% della superficie lorda di pavimento (Slp).

4. Residenziale turistico a rotazione d'uso, alberghiero: mq 8 per posto letto.

5. Attrezzature e servizi privati (*studi professionali, uffici etc.*): 30% della Slp.

6. Ristoranti, bar, osterie, pizzerie e servizi assimilabili: 40% della Slp.

7. Servizi ed Attrezzature collettive o d'Uso Pubblico:

- cliniche private ed altri servizi socio-sanitari: 40% della superficie lorda di pavimento (Slp);
- teatri, cinematografi, strutture religiose, attività ludiche, impianti sportivi: 10 mq per posto di capacità dell'impianto.
- scuole dell'obbligo ed asili; 50mq per aula.
- Scuole superiori: 40 mq per aula.

Qualora norme superiori, o specifiche di settore, prescrivano spazi maggiori, questi dovranno essere rispettati, anche se in contrasto con i superiori valori. Per attività non contemplate sopra, si prescrive la destinazione affine.

25.2. Le superfici di cui al precedente comma possono essere realizzate in superficie, in costruzioni multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

25.3. Dette superfici vanno reperite all'interno della costruzione oggetto della concessione o nell'ambito dell'area di pertinenza della stessa; ove ciò non risulti possibile e nel rispetto della vigente legislazione, possono essere utilizzate anche aree diverse, purché ritenute idonee dalla Amministrazione Comunale per la loro vicinanza rispetto all'insediamento progettato e per la destinazione prevista dal piano.

25.4. I posteggi, pubblici e privati, debbono avere le seguenti dimensioni minime:

- autovetture in autorimessa m 5,00 x m 2,60 (per disabili m 5,00 x 3,40);
- autovetture all'aperto m 5,00 x m 2,50 (per disabili m 5,00 x 3,30);
- autocarri e autobus m 12,00 x m 4,00;
- motociclette m 2,50 x m 1,00;
- autoarticolati m 20,00 x m 4,00;
- sosta operativa m 8,00 x m 3,50.

Ogni posteggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di dimensione minima mt 5,00;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

I posteggi di uso privato non possono essere disimpegnati da aree stradali pubbliche; essi debbono quindi distarne almeno m 5,00; possono invece essere contigui ad aree pubbliche e venirne disimpegnati i posteggi privati di uso pubblico realizzati all'esterno della recinzione.

In contiguità con l'area stradale le rampe d'accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale di m 5,00.

Articolo 26 Attrezzature per la distribuzione di carburanti.

26.1. Le attrezzature per la distribuzione del carburante comprendono:

- a) impianti per la distribuzione dei carburanti;
- b) pensiline e costruzioni di servizi.

26.2. Tali attrezzature sono ammesse unicamente, fatte salve diverse prescrizioni di Enti nazionali, regionali e provinciali, nelle zone territoriali omogenee classificate di tipo **C** e **D** di cui ai successivi articoli e nelle **fasce di rispetto stradale**.

26.3. Le attrezzature aventi accesso da strade classificate di tipo B) e C) ai sensi delle presenti N.T.A.. devono avere accessi attrezzati e canalizzati.

26.4. Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.

26.5. I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente nelle zone territoriali omogenee classificate di tipo D e nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia.

26.6. I depositi di GPL per il commercio al dettaglio di bombole ad uso domestico, sono tassativamente esclusi dalle zone territoriali omogenee classificate di tipo A; sono per contro ammessi nelle zone classificate C, per una cubatura massima complessiva di prodotto di mc. 50 e nelle zone di tipo D con le sole limitazioni prescritte dalle leggi vigenti in materia di sicurezza.

26.7. In tutte le zone sono ammessi i depositi di oli minerali per il riscaldamento e le necessità connesse alle attività produttive, solo in quanto accessori agli insediamenti esistenti od ammessi.

26.8. I depositi di oli minerali ad uso commerciale sono ammessi esclusivamente nelle zone territoriali omogenee classificate di tipo D nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

TITOLO III DISCIPLINA DEI SISTEMI ED AMBITI

CAPO I SISTEMA ECOLOGICO E RURALE.

Articolo 27 Articolazione del Sistema Ecologico e RURALE.

27.1. Il Sistema ecologico e rurale comprende le aree fortemente caratterizzate da elementi di elevato valore ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale per le quali è opportuno prevedere interventi di conservazione e valorizzazione. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati che si considerano parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.

27.2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- 1) AMBITI AGRICOLI A TUTELA NATURALE
- 2) AMBITI AGRICOLI A COLTURE SEMPLICI
- 3) AMBITI AGRICOLI A COLTURE INTENSIVE
- 4) AMBITI AGRICOLI IN CONTESTO URBANO O FORTEMENTE ANTROPIZZATI

27.3. Negli ambiti 1), 2) e 3), ricadenti nel Sistema naturale e rurale, il P.U.C. si attua mediante intervento diretto. I richiedenti il titolo abilitativo debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) *soggettivi*: coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo professionale o principale, coloni, conduttori proprietari, affittuari o mezzadri;
- b) *oggettivi*: utilizzazione stabile per la condizione del fondo agricolo, sulla base di un piano di sviluppo aziendale, asseverato da un agronomo, che illustri le colture in atto ed i miglioramenti da effettuare;

27.4. In tali ambiti sono sempre ammissibili destinazioni agrituristiche dei manufatti edilizi; di conseguenza per tali manufatti da destinare ad attività agriturbistica sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione, nel rispetto delle norme del RUEC, nonché gli interventi edilizi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore e quelli ammessi dal **Ptcp** vigente.

Per lo svolgimento dell'**attività agriturbistica** è anche ammessa la realizzazione di impianti e di aree attrezzate per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate, delle prescrizioni della vigente legislazione di settore, delle norme del Ptcp e dei seguenti parametri:

- a) Rapporto di permeabilità della superficie destinata alle aree attrezzate scoperte:
- b) $R_p (S_p/Sta) = 0,7 \text{ mq/mq}$ (**Sta**: superficie totale area scoperta destinata alle attività ricreative, culturali e sportive);
- c) Indice di utilizzazione attrezzature scoperte: $Sta/S_f = 0,015 \text{ mq/mq}$;
- c) Altezza massima strutture: $H = 3,50 \text{ ml}$, limitatamente alla realizzazione di servizi all'utenza connessi alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive (negli ambiti ove sono ammesse nuove costruzioni).

27.5. Nell'ambito 4), caratterizzato da aree assimilabili al contesto urbano, per la presenza di edifici ad uso diverso da quello rurale, ovvero, dalla presenza di attività antropiche, sono ammissibili destinazioni simili all'ambito B2 del Sistema Insediativo, pertanto sono specificatamente normati.

Articolo 28 Ambiti Agricoli a Colture Intensive (E1)

28.1. Detti ambiti comprendono le aree coltivate in modo intensivo, prevalentemente periurbani; comprendono, inoltre, le aree ortive, distinte dalle pertinenze di edifici residenziali o produttivi, totalmente o parzialmente intercluse negli aggregati insediativi edificati, ma confermate nella loro destinazione agricola, definite anche "orti urbani", oggetto di valorizzazione e tutela per i peculiari aspetti ambientali paesaggistici.

28.2. Negli Ambiti agricoli a colture intensive il P.U.C. riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- *la funzione ambientale e paesaggistica prevalente di aree filtro e di transizione tra le aree urbanizzate e i territori agricoli;*
- *la prevalente presenza di architettura rurale antica, con peculiari caratteri tipologici.*

28.3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- *la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione urbana;*
- *la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole intensive esistenti, con esclusione di nuove trasformazioni edilizie a scopo abitativo.*

28.4. Si ritengono ammissibili:

- *la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;*
- *la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;*
- *sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.*

28.5. Sono, inoltre, ammissibili gli Interventi di demolizione con ricostruzione a parità di volume, anche con sedime diverso all'interno del lotto, nel rispetto delle norme e dei vincoli vigenti e dei caratteri tipologici rurali locali, esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, da relazione asseverata di un Agronomo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

28.6. Sono inoltre ammissibili:

a) l'ampliamento delle aree scoperte di pertinenza delle attività ricettive e delle attrezzature private sportive e/o ricreative già esistenti ed autorizzate, secondo i seguenti parametri applicati alla superficie in ampliamento:

- *superficie in ampliamento non superiore al 75% della superficie complessiva dell'attrezzatura già esistente;*

- *Rapporto di permeabilità della superficie destinata alle aree attrezzate scoperte: $R_p (Sp/Sta) = 0,7 \text{ mq/mq}$ ($Sta = \text{superficie totale area scoperta di pertinenza}$);*
 - *Indice di utilizzazione fondiaria: $Sta/Sf = 0,020 \text{ mq/mq}$;*
 - *Altezza massima strutture: $H = 3,5 \text{ ml}$, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, servizi all'utenza.*
 - *la realizzazione dei parcheggi di pertinenza dell'attività, anche in aree non contigue, ma distanti al massimo 150 mt dall'attività e da considerare come parte dell'ampliamento ammissibile.*
 - *realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;*
 - *realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;*
- b) la realizzazione, anche nei fondi agricoli non necessariamente connessi spazialmente alla casa rurale, di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto delle tipologie tipiche dell'architettura rurale locale, della specifica disciplina stabilita dal RUEC e dei seguenti parametri:
- *Superficie lorda di pavimento massima (Slp): 15,00 mq;*
 - *Altezza massima alla gronda (H): 2,50 ml;*

28.7. Gli Ambiti agricoli a colture intensive costituiscono aree non trasformabili. Gli interventi ammissibili devono dunque limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente. In particolare sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o regolarmente condonati si ritengono ammissibili:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni) fatta eccezione per gli immobili da destinare a funzioni agrituristiche;
- b) circa gli alloggi utilizzati di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, da relazione asseverata di un Agronomo, adeguamento funzionale, una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri:
- *dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie lorda di pavimento (Slp);*
 - *incremento massimo di superficie lorda di pavimento (Slp): 20%, col limite di 20,00 mq.*

Articolo 29 Ambiti Agricoli a Colture Semplici (E2)

29.1. Sono rappresentati dalle parti di territorio extra-urbane ad utilizzazione agricola, che restano destinate all'attività agricola, orticola e/o florovivaistica.

29.2. In tali ambiti il P.U.C. riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- *i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, frutteti, uliveti e vigneti;*
- *la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;*

- *il ruolo di aree di mediazione tra le aree collinari prevalentemente naturali e le aree urbanizzate;*
- *il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.*

29.3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- *la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;*
- *la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;*
- *la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.*

29.4. Si ritengono ammissibili:

- *interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;*
- *la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;*
- *la realizzazione della viabilità interpodere indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;*
- *la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione a parità di volume e di adeguamento igienico-funzionale una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista, nel rispetto dei seguenti parametri:*
 - *incremento massimo della superficie lorda di pavimento (Slp): 20%, col limite di 20,00 mq;*
- *la realizzazione di serre, nel rispetto della specifica disciplina stabilita dal RUEC e della L.R. n. 8/1995 e ss.mm.ii.*

29.5. Sono ammissibili, inoltre, interventi per la realizzazione di nuova edilizia residenziale rurale, connessa con la conduzione dei fondi, sulla base di un piano di sviluppo aziendale, asseverato da un agronomo, nel rispetto dei seguenti parametri:

1	Superficie minima d'intervento (Sm)	5'000 mq
2	Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) - per residenza - per pertinenze agricole	0,008 mq/mq 0,020 mq/mq
3	Rapporto di copertura (Rc)	10%
4	Altezza massima del fabbricato (H)	7,20 ml
5	Numero dei piani fuori terra (più eventuale sottotetto)	2,0
6	Distacchi dai confini (Dc) - per i depositi e fienili - per le stalle	6,00 ml 20,00 ml

7	Distacchi dalle fronti degli edifici (Df) - per i depositi e fienili - per le stalle	12,00 ml 40,00 ml
8	Distacchi dagli spazi pubblici e strade (Ds) Strade di tipo C Strade di tipo D, E ed F	30 ml 20 ml
9	Rapporto minimo di Permeabilità (Rp) (sup. permeabile/sup. fondiaria)	70 %
10	Pendenza falde tetto non superiore al:	35 %
11	Dotazione minima alberature (Dma) – (N° alberi/Ha. di Superficie Permeabile)	80/Ha

29.5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di adeguamento igienico-funzionale di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

29.6. Negli Ambiti agricoli a colture semplici sono, inoltre, ammissibili:

a) l'ampliamento delle aree scoperte di pertinenza delle attività ricettive e delle attrezzature private sportive e/o ricreative già esistenti ed autorizzate, secondo i seguenti parametri applicati alla superficie in ampliamento:

- *superficie in ampliamento non superiore al 70% della superficie complessiva dell'attrezzatura già esistente;*
- *Rapporto di permeabilità della superficie destinata alle aree attrezzate scoperte: $R_p (Sp/Sta) = 0,7 \text{ mq/mq}$ ($Sta = \text{superficie totale area scoperta di pertinenza}$);*
- *Indice di utilizzazione fondiaria: $Sta/Sf = 0,020 \text{ mq/mq}$;*
- *Altezza massima strutture: $H = 3,5 \text{ ml}$, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, servizi all'utenza.*
- *la realizzazione dei parcheggi di pertinenza dell'attività, anche in aree non contigue, ma distanti al massimo 150 mt dall'attività e da considerare come parte dell'ampliamento ammissibile.*

b) la realizzazione, non necessariamente connessi spazialmente alla casa rurale, di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto delle tipologie tipiche dell'architettura rurale locale, della specifica disciplina stabilita dal RUEC e dei seguenti parametri:

- *Superficie lorda di pavimento massima (Slp): 12,00 mq;*
- *Altezza massima alla gronda (H): 2,50 ml;*

c) l'accorpamento di lotti di terreni non contigui, a favore degli imprenditori agricoli a titolo principale o professionale e per necessità abitative, con i seguenti limiti e prescrizioni:

- *Superficie lorda di pavimento (Slp): mq 156,00.*
- *trascrizione sulle aree, presso la competente Conservatoria Immobiliare, del vincolo di inedificabilità a favore del Comune;*

Le aree accorpate sono riportate su apposita mappa catastale, depositata presso l' U.T.C.

Articolo 30 Ambiti a Tutela Naturale (Ecologica e Rurale – E3)

30.1. Individuano ambiti di particolare interesse ecologico e rurale, caratterizzati da rilevante valore paesaggistico e da significativi legami relazionali sia con le aree agricole collinari e di pianura che con i diversi nuclei insediativi.

30.2. Negli Ambiti collinari di tutela naturale il P.U.C. riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- *i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare costituito prevalentemente da aree naturali, boscate e pascolive, e aree agricole di dimensione contenuta articolate nelle zone collinari più basse;*
- *la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;*
- *la presenza diffusa di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico;*
- *il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.*

30.3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- *la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;*
- *la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;*
- *la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.*

30.4. Per questi ambiti sono consentiti usi forestali, boschivi, agricoli, zootecnici, agrituristici ed escursionistici.

Si ritengono ammissibili:

- *interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;*
- *interventi di rimboschimento, ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale;*
- *interventi di riconversione dei castagneti cedui selvatici in castagneti fruttiferi;*
- *movimenti di terra, entro un'altezza massima di sbancamento o riempimento pari a 2 ml, esclusivamente se finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e/o alla gestione selvicolturale;*
- *interventi di installazione temporanea di strutture per il taglio, il trasporto e la prima lavorazione del legname, limitatamente al periodo di autorizzazione al taglio e/o alla coltivazione del bosco;*
- *attività agricole, con esclusione di serre ed impiego intensivo di fertilizzanti chimici e*

fitofarmaci;

- *interventi in area agricola orientati al mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;*
- *adeguamento o ripristino dei sentieri pedonali esistenti (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata);*
- *la realizzazione - con esclusione dell'impiego di asfalti, bitumi e conglomerato cementizio, per le pavimentazioni - della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;*
- *localizzazione di nuovi percorsi pedonali di servizio, scientifici, didattici, escursionistici, con esclusione di pavimentazioni impermeabili;*
- *la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità di cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove.*

30.5. Gli Ambiti di tutela ecologica e rurale costituiscono aree non trasformabili. Gli interventi ammissibili devono dunque limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente. In particolare sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o regolarmente condonati si ritengono ammissibili:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni) fatta eccezione per gli immobili da destinare a funzioni agrituristiche;

b) circa gli alloggi utilizzati per la conduzione diretta del fondo, adeguamento funzionale, una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri:

- *dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie lorda di pavimento (Slp);*

- *incremento massimo di superficie lorda di pavimento (Slp): 15%, con il limite di 20,00 mq.*

30.6. Sono ammissibili, inoltre, interventi per la realizzazione di stalle, impianti zootecnici, fienili e depositi per derrate e macchine agricole, sulla base di un piano di sviluppo aziendale, asseverato da un agronomo, secondo le norme di settore, nel rispetto dei seguenti parametri:

1	Superficie minima d'intervento (Sm)	5'000 mq
1	Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) - Per pertinenze agricole	0,015 mq/mq
2	Rapporto di copertura (Rc)	10%
3	Altezza massima del fabbricato (H)	5,00 ml
4	Numero dei piani fuori terra (più eventuale sottotetto)	1,0
5	Distacchi dai confini (Dc) - per i depositi e fienili - per le stalle	6,00 ml 20,00 ml

6	Distacchi dalle fronti degli edifici (Df) - per i depositi e fienili - per le stalle	12,00 ml 40,00 ml
7	Distacchi dagli spazi pubblici e strade (Ds) Strade di tipo C Strade di tipo D, E ed F	30 ml 20 ml
8	Rapporto minimo di Permeabilità (Rp) (sup. permeabile/sup. fondiaria)	70 %
9	Pendenza falde tetto non superiore al:	35 %
10	Dotazione minima alberature (Dma) – (N° alberi/Ha. di Sf)	80/Ha

30.7. Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione, di cui ai commi precedenti, sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso.

Articolo 30-bis Ambiti Agricoli in Contesto Urbano o Fortemente Antropizzati (E4)

30b.1. Comprendono piccole aree edificate, in cui gli insediamenti, sviluppatasi come episodi isolati o come originari insediamenti rurali, comunque nel sistema territoriale extraurbano, sono caratterizzati da assenza d'impianto urbanistico, da aree edificate e prive di significative funzioni urbane. Presentano, inoltre, caratteri di densità e/o morfologia non del tutto soddisfacenti, sì da richiedere interventi specifici di riqualificazione.

30b.2. Negli Ambiti E4 il P.U.C. riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- *i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrio fra aree rurali ed edificate;*
- *il carattere funzionale di connessione fra area urbana ed agricola.*

30b.3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- *la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;*
- *il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;*
- *il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.*

30b.4. In particolare il P.U.C. per gli Ambiti Agricoli in C.U., sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superficie utile (*Fatte salve le deroghe previste da leggi e regolamenti nazionali e regionali speciali*); è ammissibile l'aumento di superficie utile solo se scaturita da adeguamento delle altezze interpiano, di variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assentiti nel rispetto

delle presenti Norme tecniche di attuazione e del Ruec.

30b.5. In tutti gli Ambiti Agricoli in C.U. sono ammessi incrementi, una tantum, per adeguamento igienico-funzionale, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, con un massimo di superficie lorda di pavimento (Slp) del 15% e con il limite di 20,00 mq. L'altezza del piano in sopraelevazione non potrà essere maggiore di ml 3,30.

30b.6. Per gli Ambiti Agricoli in C.U. non sono ammesse nuove costruzioni; il P.U.C. disciplina i seguenti interventi per gli edifici esistenti:

- a) integrazione con nuove attrezzature non edificate, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e delle risorse di interesse storico-naturale;
- b) integrazione delle destinazioni esistenti, anche non residenziali, nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:

1	Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF)	-
2	Rapporto di copertura (Rc)	50 %
3	Altezza massima del fabbricato (H)	7,50 ml
4	Numero dei piani fuori terra (più eventuale sottotetto anche abitabile)	2,0
5	Distacchi dai confini (Dc) - E' ammessa la costruzione a confine su 2	5,00 ml
6	Distacchi dalle fronti degli edifici (Df)	10,00 ml
7	Distacchi dagli spazi pubblici e strade (Ds): - in caso di allineamento non configurabile - allineamento vincolato agli edifici esistenti, più vicini e più arretrati	5,00 ml
8	Rapporto minimo di Permeabilità (Rp) (sup. permeabile/sup. fondiaria)	30 %
9	Pendenza falde tetto non superiore al:	35 %
10	Dotazione minima alberature (Dma)	80/Ha
11	Parcheggio nel lotto obbligatorio	Art. 25 N.T.A.

30b.7. Negli Ambiti di riassetto e completamento sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

a tutti i piani:

- *residenza ed assimilabile;*
- *attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;*
- *pubblici esercizi;*
- *attività terziarie e di servizio;*
- *attività ricettive;*

esclusivamente al piano terra:

- *artigianato di servizio alla famiglia non inquinante;*
- *laboratori di sperimentazione e spazi espositivi connessi non inquinanti;*
- *esercizi commerciali (al dettaglio);*
- *magazzini, depositi coperti.*

30b.8. Per le sedi di attività produttive comprese negli Ambiti urbani consolidati sono consentite le destinazioni artigianali e commerciali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

CAPO II SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 31 Articolazione del Sistema Insediativo.

31.1. Il sistema insediativo comprende le aree già interessate dall'urbanizzazione o nelle quali si ritengono ammissibili trasformazioni d'uso per il soddisfacimento della domanda di riqualificazione insediativa, di residenze, di attività produttive e attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.

In particolare s'individuano i seguenti ambiti:

- AMBITI DI RECUPERO
- AMBITI DI RIASSETTO URBANO E COMPLETAMENTO
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
- ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE:
 1. Istruzione.
 2. Interesse comune e servizi generali.
 3. Spazi pubblici per parchi, il gioco e lo sport.
 4. Spazi pubblici per la socializzazione e la sosta.
 5. Servizi religiosi.
 6. Servizi cimiteriali e relative fasce di rispetto.

Articolo 32 Ambiti di Recupero (A).

32.1. Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa complessa sui centri ed i nuclei di antico impianto.

32.2. Negli Ambiti di recupero il P.U.C. riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- *l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;*
- *i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;*
- *il carattere funzionale complesso degli ambiti.*

32.3. Gli obiettivi progettuali prioritari, da perseguire a mezzo del Piano Urbanistico Attuativo, sono rappresentati da:

- *la valorizzazione e il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;*
- *la messa in sicurezza degli insediamenti storici esposti a specifiche situazioni di rischio;*
- *il potenziamento, a scala urbana, del ruolo dei nuclei storici delle frazioni;*
- *la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.*

32.4. Si ritengono ammissibili i seguenti interventi:

- a) sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; in questi casi, il rispetto dei caratteri tipologici, distributivi e morfologicamente caratterizzanti, viene assicurato nel rispetto delle presenti Norme e della specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC. Sono, inoltre, ammessi interventi di realizzazione di parcheggi privati, giardini o orti urbani.
- b) sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, nei casi in cui, in base a precisa documentazione, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione senza ricostruzione o di demolizione con ricostruzione è necessario ricorrere all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo della dimensione minima di un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito; anche in questo caso vale il rispetto delle presenti Norme e della specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC. Il R.U.E.C. e gli A.P.I., inoltre, in coerenza con le norme stabilite dal P.U.C., individuano e disciplinano in modo specifico le parti aventi caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico complessivo prevedendo interventi di demolizione senza ricostruzione e/o di ripristino della morfologia insediativa. Tali interventi sono subordinati alla formazione di piani attuativi, delimitati come già indicato, per i quali il regolamento urbanistico detta le necessarie e opportune direttive;
- c) i cambi di destinazione d'uso, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di spazi pubblici e di uso pubblico, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi e la scelta degli usi all'interno di quelli considerati ammissibili che sono:
 - *residenze, residenze speciali (universitarie, case albergo, comunità etc.);*
 - *garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada;*
 - *attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;*
 - *associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive, religiose ed assistenziali;*
 - *ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 100;*
 - *attività artigianali e laboratori ali con esclusione, previo parere della competente ASL, delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;*
 - *attrezzature private a carattere religioso, culturale, sportivo o ricreativo;*
 - *commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 100 mq;*
 - *sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 100 persone;*
 - *uffici privati e studi professionali;*
 - *alberghi, case albergo e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 20;*
 - *servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.*

32.5. Per gli ambiti di recupero il **Sindaco** ha facoltà di vietare qualsiasi destinazione d'uso commerciale, ricreativa, amministrativa, ecc. che, a causa del tipo di attività svolta e del traffico veicolare da essa derivante o per altri motivi, possa danneggiare o compromettere l'ambiente sociale, naturale o edificato.

Articolo 33 Ambiti di Riassetto Urbano (B1)

33.1. Comprendono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, segnati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie; sono aree per le quali la trasformazione di alcune zone libere è ammissibile se orientata a migliorare la qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale.

33.2. Per questi ambiti si ritengono possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio, con particolare attenzione alla funzione residenziale.

33.3. Per gli Ambiti di riassetto e completamento urbano il P.U.C. individua e disciplina:

a) gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni anche di tipo residenziale;

b) gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni non residenziali, anche edificate.

33.4. Gli interventi di nuova edificazione negli Ambiti di riassetto e completamento sono consentiti, a mezzo d'intervento diretto e sempre in coerenza con i seguenti parametri:

1	Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF)	0,50 mq/mq
2	Rapporto di copertura (Rc)	50 %
3	Altezza massima del fabbricato (H)	9,00 ml
4	Numero dei piani fuori terra	3,0
5	Distacchi dai confini (Dc) È ammessa la costruzione a confine su 2 lati.	5,00 ml
6	Distacchi dalle fronti degli edifici (Df) È ammessa la costruzione in aderenza ai fabbricati preesistenti.	10,00 ml
7	Distacchi dagli spazi pubblici e strade: - <i>in caso di allineamento non configurabile</i> - <i>allineamento vincolato agli edifici esistenti, più vicini e più arretrati</i>	5,00 ml
8	Rapporto minimo di Permeabilità (Rp) (sup. permeabile/sup. fondiaria)	30 %
9	Pendenza falde tetto non superiore al:	35 %
10	Dotazione minima alberature (Dma)	80/Ha
11	Parcheggio nel lotto obbligatorio	Art. 25 N.T.A.

33.5. Sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono comunque ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (*Fatte salve le deroghe previste da leggi e regolamenti nazionali e regionali*), di variazione della destinazione d'uso, assentiti nel rispetto delle presenti N.T.A. e del RUEC.

33.6. Le tipologie edilizie assentibili, negli ambiti di riassetto urbano e completamento, sono:

- *ville e villini isolati; villini in linea o a schiera;*
- *case a blocco isolate, in linea o aggregate a corte, con un rapporto minimo larghezza della corte/altezza (H) della edificazione uguale a 1;*
- *sono escluse palazzine per appartamenti.*

33.7. Negli Ambiti di riassetto e completamento sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

a tutti i piani:

- *residenza ed assimilabile;*
- *attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;*
- *pubblici esercizi;*
- *attività terziarie e di servizio;*
- *attività ricettive;*

esclusivamente al piano terra:

- *artigianato di servizio alla famiglia non inquinante;*
- *laboratori di sperimentazione e spazi espositivi connessi non inquinanti;*
- *esercizi commerciali (al dettaglio);*
- *magazzini, depositi coperti.*

33.8. La progettazione degli Ambiti di riassetto e completamento, in coerenza con le indicazioni della Vas, dovrà garantire il rispetto dei seguenti obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale:

- *la riorganizzazione dell'impianto viario interno agli Ambiti dovrà riferirsi ad assi viari già esistenti e dovrà privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, nonché il transito delle linee di trasporto pubblico urbano;*
- *la localizzazione degli edifici residenziali (da realizzare ex novo o da ricostruire), ove è configurabile l'allineamento vincolato, dovrà essere tale da costituire fronte direttamente sulle strade o sugli spazi pubblici senza interposizione di alcuna recinzione;*
- *il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% delle superfici fondiarie interessate dall'intervento di riassetto e riqualificazione.*

33.09. In tutti gli Ambiti di riassetto urbano completamento per gli edifici residenziali esistenti, nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti, sono ammessi interventi di ampliamento o sopraelevazione, in contiguità o nell'ambito di pertinenza del fabbricato esistente. L'altezza del piano in sopraelevazione non potrà essere maggiore di ml 3,30.

Articolo 34 Ambiti Urbani Consolidati (B2)

34.1. Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatasi soprattutto nell'ultimo cinquantennio, sono caratterizzati prevalentemente da impianto urbanistico stabilmente configurato, da aree edificate con continuità e da presenza significativa di funzioni urbane.

34.2. Negli Ambiti urbani consolidati il P.U.C. riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- *i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia ed elementi della*

struttura urbana;

- *il carattere funzionale complesso.*

34.3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- *la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;*
- *il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;*
- *il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.*

34.4. In particolare il P.U.C. per gli Ambiti urbani consolidati, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superficie utile (*Fatte salve le deroghe previste da leggi e regolamenti nazionali e regionali speciali*); è ammissibile l'aumento di superficie utile solo se scaturita da adeguamento delle altezze interpiano, di variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del RUEC.

34.5. In tutti gli Ambiti consolidati per gli edifici esistenti (anche in presenza di piani seminterrati o interrati destinati a funzioni non residenziali) sono ammessi interventi di ampliamento o sopraelevazione, in contiguità o nell'ambito di pertinenza del fabbricato esistente, a lordo della volumetria esistente, nel rispetto degli indici di cui all'art. 33 e delle norme e delle leggi vigenti. Sono ammessi, inoltre, incrementi una tantum, per adeguamento igienico-funzionale, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, con un massimo di superficie lorda di pavimento (Slp) del 15% e con il limite di 20,00 mq. L'altezza del piano in sopraelevazione non potrà essere maggiore di ml 3,30.

34.6. Per gli Ambiti urbani consolidati non sono ammesse nuove costruzioni; il P.U.C. disciplina i seguenti interventi per gli edifici esistenti:

- integrazione con nuove attrezzature non edificate, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e delle risorse di interesse storico-naturale;*
- integrazione delle destinazioni esistenti, anche non residenziali, nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:*

1	Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF)	-
2	Rapporto di copertura (Rc)	50 %
3	Altezza massima del fabbricato (H)	9,00 ml
4	Numero dei piani fuori terra (più eventuale sottotetto anche abitabile)	3,0
5	Distacchi dai confini (Dc) - È ammessa la costruzione a confine su 2	5,00 ml
6	Distacchi dalle fronti degli edifici (Df)	10,00 ml

7	Distacchi dagli spazi pubblici e strade (Ds): - in caso di allineamento non configurabile - allineamento vincolato agli edifici esistenti, più vicini e più arretrati	5,00 ml
8	Rapporto minimo di Permeabilità (Rp) (sup. permeabile/sup. fondiaria)	30 %
9	Pendenza falde tetto non superiore al:	35 %
10	Dotazione minima alberature (Dma)	80/Ha
11	Parcheggio nel lotto obbligatorio	Art. 25 N.T.A.

34.7. Negli Ambiti di riassetto e completamento sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

a tutti i piani:

- *residenza ed assimilabile;*
- *attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;*
- *pubblici esercizi;*
- *attività terziarie e di servizio;*
- *attività ricettive;*

esclusivamente al piano terra:

- *artigianato di servizio alla famiglia non inquinante;*
- *laboratori di sperimentazione e spazi espositivi connessi non inquinanti;*
- *esercizi commerciali (al dettaglio);*
- *magazzini, depositi coperti.*

34.8. Per le sedi di attività produttive comprese negli Ambiti urbani consolidati sono consentite le destinazioni artigianali e commerciali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

Articolo 35 Ambiti di Trasformazione Urbana (C)

35.1. Riguardano quelle aree localizzate all'interno del territorio urbano, di nuovo impianto o di riconfigurazione e riutilizzo, nelle quali il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo e a costruire nuove opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso. Sono prevalentemente costituiti da aree libere al margine degli insediamenti già esistenti, nei quali sono ammissibili interventi di nuova costruzione finalizzati alla riqualificazione-ricucitura urbana e relativi ad insediamenti residenziali, commerciali e terziari.

35.2. La componente programmatica, rappresentata dagli A.P.I., in rapporto ad una ipotesi di dimensionamento decennale degli interventi, individua le trasformazioni da attuare nel triennio successivo e articola e disciplina gli interventi compatibili con le presenti disposizioni. Individua, inoltre, al possibilità di attuare, all'interno degli ambiti di trasformazione, anche Piani

di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e Programmi integrati d'intervento.

35.3. Tutti gli ambiti di trasformazione urbana sono soggetti a Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata; l'approvazione dei P.U.A. non può comportare Variante al P.U.C.

Solo in caso di inerzia da parte dei proprietari o aventi titolo, protratta per oltre un anno all'approvazione degli A.P.I., l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di avocare a sé l'intervento sostitutivo, per dare attuazione al piano negli specifici ambiti di trasformazione.

35.4. Gli Ambiti di trasformazione urbana sono:

- *ATU1: Loc.tà Tempone;*
- *ATU2: S.S. Tirrena Inferiore;*

35.5. Negli Ambiti di trasformazione urbana sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A tutti i piani:

- *Residenza;*
- *Attività Economiche di Servizio;*
- *Servizi ed Attrezzature d'Uso Pubblico;*

Esclusivamente al piano terra:

- *residenza;*
- *spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;*
- *attrezzature private;*
- *esercizi commerciali (al dettaglio);*
- *pubblici esercizi;*
- *attività terziarie;*
- *attività ricettive;*
- *artigianato di servizio alla famiglia.*

Spazi Scoperti d'Uso Pubblico;

35.4. negli ambiti di trasformazione urbana sono assentibili le seguenti tipologie edilizie:

- *ville e villini isolati;*
- *villini in linea o a schiera;*
- *case a blocco isolate, in linea o aggregate a corte (con un rapporto minimo larghezza della corte/altezza (H) della edificazione uguale a 1,5).*

Sono escluse palazzine per appartamenti.

35.6. La massima capacità insediativa potenziale per gli ambiti di trasformazione urbana, valutata anche attraverso la Valutazione ambientale strategica, è fissata dalla componente programmatica del P.U.C..

35.7. Per gli Ambiti di trasformazione urbana si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

1	Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT)	mq/mq 0,31
2	Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF)	mq/mq 0,37
3	Ripartizione della SIp complessiva: - per attività residenziali (minima: S.u.r. = 2/3 S.u.t.) - Attività economiche di servizio (non superiore) - altre attività (non superiore)	67% 20% 13%
4	Superficie minima d'intervento riferita al lotto edificabile (Sm)	600 mq
5	Rapporto di copertura (Rc): (per case a schiera) (per case isolate)	35% 30%
6	Altezza max del fabbricato (H)	7,50 ml.
7	Numero dei piani fuori terra	2
8	Distacchi tra le fronti degli edifici (Df)	10,00 ml.
9	Distacchi dai confini (Dc) - (od a confine ed in aderenza)	5,00 ml.
10	Distacchi dagli spazi pubblici e strade (Ds) - (in caso di allineamento non configurato)	5,00 ml
11	Rapporto minimo di Permeabilità (Rp) (sup. permeabile/sup. fondiaria)	50%
12	Parcheggio nel lotto	Art. 25 NTA
13	Dotazione minima alberature (Dma) – (N° alberi/Ha. di Superficie Permeabile)	80/Ha
14	Aree per dotazioni territoriali (S1+S2)	18 mq/ab.

35.8. La superficie minima delle dotazioni di attrezzature pubbliche, per gli ambiti di trasformazione urbana, in coerenza con la legislazione nazionale e regionale sugli standard urbanistici, non potrà essere inferiore a 18 mq per abitante, ossia per ogni 33 mq di SIp; dovrà essere destinata – *in aggiunta alle infrastrutture viarie* – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico coperte o scoperte; le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del PUA, a scorporo sugli oneri d'urbanizzazione, con cessione e gestione gratuita in favore del Comune. Le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate, secondo i criteri stabiliti dall'Amministrazione comunale.

35.09. La progettazione degli API negli Ambiti di trasformazione urbana, in coerenza con le indicazioni della Vas, dovrà garantire il rispetto dei seguenti obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale:

- *l'organizzazione dell'impianto viario interno agli Ambiti dovrà riferirsi possibilmente ad assi viari già esistenti e dovrà privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, nonché il transito delle linee di trasporto pubblico urbano;*
- *la localizzazione degli edifici residenziali dovrà essere tale da costituire fronte direttamente sulle strade o sugli spazi pubblici;*

- I garage ed i locali di servizio possono essere collocati al piano terreno, ovvero nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nell'eventuale piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.

Articolo 36 Ambiti di Trasformazione Produttiva (D1 – D2)

36.1. Riguardano aree localizzate all'esterno o ai margini del territorio urbano, prevalentemente inedificate o connesse ad aree occupate solo in minima parte da sedi di attività produttive, nelle quali sono ammissibili i seguenti interventi a carattere produttivo integrato per attività non nocive né inquinanti:

- a) Attività produttive: destinazioni piccolo-industriali, di commercio e distribuzione, artigianato di servizio e di produzione;
- b) Attività terziarie private: compatibili con i limiti di zonizzazione acustica - Escluse quelle ospedaliere, socio-sanitarie ed assistenziali).
- c) Interventi di riorganizzazione e completamento di aree produttive esistenti, nonché spazi per la circolazione ed il parcheggio e spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

36.2. Gli Ambiti di trasformazione produttiva si attuano mediante la preventiva formazione di P.U.A. che, in particolare, dovranno definire la rete viaria interna, le sue connessioni con la viabilità esterna, gli spazi pubblici e di uso pubblico, la suddivisione in lotti, nonché le norme per l'utilizzazione dei singoli lotti, nel rispetto degli standard e delle prescrizioni di legge.

La realizzazione dei piani per gli insediamenti produttivi può essere affidata, ai sensi della vigente legislazione, direttamente agli enti interessati o ad enti autonomi speciali, sotto forma di affidamento in concessione delle attività finalizzate alla realizzazione e gestione dei P.I.P.

36.3. Nelle more dell'approvazione dei P.U.A., è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti fissi d'irrigazione, pertinenze agricole etc.

Nei casi di ristrutturazione, sui fabbricati esistenti, è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune, mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della superficie fondiaria per spazi pubblici e di uso pubblico; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione- la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (*monetizzazione*) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla Lr 14/1982.

36.4. È ammessa, relativamente alle sole attività produttive, l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, nella misura massima di: SIp = 150 mq per ogni azienda; la SIp comunque, non dovrà essere superiore, ai sensi della vigente legislazione, ad 1/5 della Sc (*un quinto della superficie coperta*), realizzabile successivamente o contemporaneamente all'edificazione dell'unità produttiva.

36.5. Negli ambiti di trasformazione produttiva si ritengono ammissibili, in sede di redazione dei P.U.A., i seguenti parametri:

1	Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT)	-
2	Ripartizione della Slp complessiva: - Attività produttive (inclusa residenza - minima) - Attività terziarie d'iniziativa privata (non superiore)	70% 30%
3	Rapporto di copertura massimo (Rc)	50%
4	Altezza max del fabbricato (H)	9,00 ml.
5	Distacchi tra le fronti degli edifici (Df)	15,00 ml.
6	Distacchi dai confini (Dc)	7,50 ml.
7	Distacchi dagli spazi pubblici e strade (Ds)	10,00 ml
8	Rapporto minimo di Permeabilità (Rp) (sup. permeabile/sup. fondiaria)	30%
9	Dotazione minima alberature (Dma) – (N° alberi/Ha. di Superficie Permeabile)	70/Ha
10	Superficie minima da destinare spazi pubblici, verde e parcheggi (<i>escluse le sedi viarie</i>)	1/10 St
11	Parcheggio nel lotto	Art. 25 NTA

Lo spazio scoperto dovrà essere pavimentato e piantumato con alberature d'alto fusto lungo le strade e lungo le aree prospicienti alle strade pubbliche.

Articolo 37 Attrezzature Pubbliche e Private (F)

37.1. Comprendono le aree occupate o da destinare alla realizzazione di attrezzature collettive pubbliche e di servizi, per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione competente, ovvero l'assoggettamento a servizi d'uso pubblico per i privati.

37.2. Gli A.P.I. individuano le aree per attrezzature pubbliche e di servizi e le attuano mediante l'approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.

Da parte di privati vanno attuate mediante apposita convenzione, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature, disciplini le modalità d'attuazione e la eventuale cessione delle aree per le opere d'urbanizzazione, nei limiti delle presenti N.T.A. e in conformità al RUEC.

37.3. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – in data anteriore a quella di adozione del presente P.U.C. si intende recepita nel P.U.C. per le destinazioni specifiche l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.

37.4. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, con possibili incrementi volumetrici e di superficie da contenersi nella misura massima del 30% della **Slp**, con il limite di 100 mq per le strutture private, nonché la variazione parziale o totale di destinazione d'uso purché resti ferma la destinazione ad attrezzature e impianti di carattere generale e servizi.

37.5. Nelle more dell'approvazione del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici diversi eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

37.6. Tali aree si articolano nei seguenti sotto-ambiti:

37.6.1. ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (F1)

In dette aree sono consentite unicamente le seguenti utilizzazioni per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico:

- servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo;
- sedi universitarie e per la ricerca;

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio (*quali laboratori e strutture specialistiche, mense, sale riunioni ed auditorium*) e di supporto, nonché gli spazi tecnici e le aree esterne a verde attrezzato.

È prevista altresì la presenza di servizi quali bar, sedi di rappresentanza e associative, alloggi per la custodia ed ostelli di dimensioni non superiori al 30% della **Slp**.

Sugli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia, con possibilità di eventuali ampliamenti, che si rendessero necessari per una migliore funzionalità delle strutture.

Per i nuovi edifici valgono le norme vigenti in materia di edilizia scolastica.

Le aree per i parcheggi sono definite in funzione delle attrezzature collettive, di cui all'art. 25 delle N.T.A.

I nuovi interventi dovranno risultare coerenti con il contesto architettonico ed ambientale, nonché essere sottoposti a parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

37.6.2. ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE E SERVIZI GENERALI (F2)

In dette aree sono consentite le seguenti utilizzazioni per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico, di cui all'Art. 10 NTA:

- servizi ed attrezzature di uso pubblico (S): Sd) - (Sr) - (Sa) - (Sh) - (St) - (Sc).
- attività economiche di servizio, che possono essere attuate anche da soggetti privati, con le forme e modalità previste dalle norme e leggi vigenti, (TA): (TC) - (TR) - (TU).

Per gli interventi di nuova costruzione si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

1	Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF)	0,50 mq/mq
2	Ripartizione della Slp complessiva:	
	- per servizi ed attrezzature d'uso pubblico (minima)	70 %
	- Attività economiche di servizio (non superiore)	30 %
3	Rapporto di copertura (Rc)	50 %

4	Altezza massima del fabbricato (H)	7,50 ml
5	Numero dei piani fuori terra (più eventuale sottotetto anche abitabile)	2,0
6	Distacchi dai confini (Dc)	5,00 ml
7	Distacchi dalle fronti degli edifici (Df)	10,00 ml
8	Distacchi dagli spazi pubblici e strade:	
9	Rapporto minimo di Permeabilità (Rp) (sup. permeabile/sup. fondiaria)	30 %
10	Pendenza falde tetto non superiore al:	35 %
11	Dotazione minima alberature (Dma)	80/Ha
12	Parcheggio nel lotto obbligatorio	Art. 25 N.T.A.

Per le norme relative alla trasformazione e sistemazione del territorio ed alla edificabilità che è possibile realizzare in base ai precedenti indici urbanistici d'ambito, si rinvia a quanto specificamente prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Aree per parcheggi definite in funzione delle attrezzature collettive, di cui all' Art. 25 NTA.

I nuovi interventi dovranno risultare coerenti con il contesto architettonico ed ambientale, nonché essere sottoposti a parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

37.6.3. SPAZI PUBBLICI PER I PARCHI, IL GIOCO E LO SPORT (**F3**)

Tali aree sono destinate a soddisfare gli standard urbanistici per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, di cui al D.M. 1444/1968, che possono essere anche attrezzati e dotati di strutture coperte di servizio.

In dette aree sono consentite le seguenti utilizzazioni, di cui all'Art. 10 NTA (V2):

- spazi scoperti attrezzati di uso pubblico;
- attrezzature ed impianti di servizio per gli sport;
- attrezzature per il gioco dei bambini;
- chioschi e servizi connessi.

Tali costruzioni possono essere realizzate e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico.

Le attrezzature collettive dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- dotazione minima di parcheggi definita in funzione delle attrezzature collettive: art. 25 NTA;
- Rapporto di copertura (**Rc**) = 20%.
- Rapporto minimo di Permeabilità (**Rp**): 50%.
- Dotazione minima alberature (**Dma**): 80/Ha.

I nuovi interventi dovranno risultare coerenti con il contesto architettonico ed ambientale, nonché essere sottoposti a parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

37.6.4. SPAZI PUBBLICI PER LA SOCIALIZZAZIONE E LA SOSTA (F4)

Dette aree sono destinate agli spazi d'uso pubblico per attività di socializzazione e la sosta:

- piazze: può fungere da parcheggio per la sosta dei veicoli, da mercato per ospitare i venditori ambulanti, da mostra per attività culturali e per lo spettacolo;
- parcheggi pubblici: sono destinati unicamente a soddisfare gli standard urbanistici, di cui al D.M. 1444/1968. Essi comprendono aree di sosta, garages ed autorimesse entro e fuori terra, usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici pubblici (*ente per il turismo, attività di promozione locale etc.*), fino ad una quota corrispondente al 10% della Superficie fondiaria destinata ai parcheggi.

Le autorimesse coperte entro e fuori terra e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna, dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto di copertura (**Rc**) = 60%.
- Rapporto minimo di Permeabilità (**Rp**): 20%.
- Dotazione minima alberature (**Dma**): 50/Ha.

I nuovi interventi dovranno risultare coerenti con il contesto architettonico ed ambientale, nonché essere sottoposti a parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

37.6.5. ATTREZZATURE RELIGIOSE (F5)

Dette aree sono specificamente utilizzate per la realizzazione di attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli Enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica e delle altre Confessioni religiose, come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento, aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile ed i cui statuti esprimano il carattere religioso delle loro finalità istituzionali, come prescritto dall'art. 8 della Costituzione italiana.

Sono ammesse, altresì, le utilizzazioni di cui all'art. 10 NTA: (Sd), strettamente connesse ai servizi religiosi, nel limite massimo del 25%.

I parametri da osservare, nella realizzazione delle attrezzature sono:

- dotazione minima di parcheggi definita in funzione delle attrezzature collettive: art. 25 NTA;
- Indice di Utilizzazione Fondiaria: 0,50 mq/mq;
- Rapporto di copertura (**Rc**) = 50%.
- Rapporto minimo di Permeabilità (**Rp**): 30%.
- Dotazione minima alberature (**Dma**): 80/Ha.

I nuovi interventi dovranno risultare coerenti con il contesto architettonico ed ambientale, nonché essere sottoposti a parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

37.6.6. ATTREZZATURE PER SERVIZI CIMITERIALI E FASCE DI RISPETTO (F6 – V4)

Comprendono tutte le aree e le attrezzature connesse con l'inumazione, la sepoltura a camera, le cremazioni e il commiato. Sono, inoltre, considerati servizi cimiteriali gli uffici cimiteriali, gli alloggi dei guardiani, i chioschi e gli altri servizi specifici.

Sono sempre consentiti interventi privati diretti fino al risanamento conservativo, mentre i nuovi interventi vanno realizzati unicamente previa concessione pubblica di appositi lotti e nel rispetto del Regolamento Cimiteriale, da approvarsi con procedura separata dal presente P.U.C. I suoli per eventuali ampliamenti pubblici potranno essere reperiti in adiacenza, utilizzando le aree indicate come "Fasce di rispetto cimiteriale", purché assoggettate ad uso pubblico.

Gli interventi di ampliamento dovranno risultare coerenti con gli antichi impianti originari ed essere sottoposti a parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Tali aree di rispetto sono destinata unicamente alle nuove attrezzature cimiteriali.

L'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale è dimensionata in mt 200, (Ex art. 338 del T.U. leggi sanitarie R.D. n. 1265/1934, art. 28 L. n. 166/2002).

In dette aree è vietata la costruzione di nuovi edifici, l'ampliamento e la sostituzione di quelli esistenti; sono consentiti esclusivamente:

- piccole costruzioni a titolo precario e provvisorio per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti e sistemazione del terreno per parcheggio pubblico;
- interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo;
- per gli edifici esistenti, sono consentiti piccole costruzioni di pertinenza, che non comportino aumento della superficie utile, quali chioschi, gazebo, pensiline, bassocomodi ecc., purché realizzati sul lato contrapposto e non prospiciente all'ambito per servizi cimiteriali (F6).

E' consentita, inoltre, la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni, con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione fissi, pertinenze agricole etc..

CAPO III SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Articolo 38 Articolazione del Sistema Infrastrutturale.

38.1. Il sistema infrastrutturale tende ad una politica integrata tra previsioni infrastrutturali, impianti tecnologici e nuovi insediamenti, con particolare attenzione agli assi di riqualificazione urbana.

38.2. Il sistema dei trasporti viene adeguatamente integrato con la costituzione di parcheggi scambiatori e piste ciclabili lungo le principali direttrici urbane, che formano un sistema di collegamenti continuo, sicuro e ben riconoscibile.

In particolare s'individuano i seguenti ambiti:

- IMPIANTI TECNOLOGICI E SPECIALIZZATI
- VIABILITA' PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITA' PRINCIPALE DI PROGETTO
- FASCE DI RISPETTO

Articolo 39 Spazi per Impianti Tecnologici Specializzati (F7).

39.1. Comprendono le aree occupate da (o destinate a) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici:

- centrali termoelettriche;
- centrali per la cogenerazione e il teleriscaldamento;
- impianti per il conferimento differenziato dei rifiuti;
- impianti per la depurazione delle acque;
- centrali e cabine di trasformazione elettrica;
- impianti ed attrezzature per le telecomunicazioni;
- impianti connessi alle reti ed ai servizi tecnologici urbani;
- attrezzature funzionali quali: attrezzature forestali, stazioni di rilevamento etc.;
- distributori per il carburante,
- serbatoi idrici ed impianti di depurazione

39.2. Nelle aree individuate è vietata qualsiasi trasformazione urbanistica dei suoli. È unicamente consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni, con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione fissi, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici diversi eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 40 Viabilità Principale Esistente, di Progetto e Fasce di Rispetto (VE-VP-V1)

40.1. Detti ambiti sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per percorsi pedonali e per il traffico meccanico.

40.2. Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici ed i pedoni e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, quali acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.;

40.3. Per la nuova viabilità di progetto è stato previsto, nelle tavole del P.U.C., un corridoio infrastrutturale finalizzato alla definizione del tracciato finale, che sarà individuato in via definitiva in sede di progettazione dell'opera, senza che ciò comporti variante al P.U.C.. Le aree comprese all'interno del corridoio infrastrutturale, nonché nelle fasce di rispetto, sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali; tale corridoio è un vincolo di tutela e di distanza e non costituisce specifica e puntuale destinazione urbanistica.

40.3. La nuova viabilità di progetto potrà subire modeste modifiche del tracciato conseguente al progetto definitivo dell'opera, entro una fascia di ml. 10,00 dalla viabilità prevista dal P.U.C..

40.4. Nuovi tracciati viari pubblici, vicinali e poderali, di interesse locale, ovvero modifiche ai tracciati di previsioni viabilistiche, sono sempre realizzabili, quando non comportino procedure espropriative, in tutte le zone di trasformazione del P.U.C., fatte salve le aree vincolate ai fini naturalistici e paesaggistici.

40.5. Le fasce di rispetto sono a tutela delle strade carrabili, di larghezza non inferiore alle misure stabilite dalle disposizioni applicabili in materia di sicurezza stradale. Nelle fasce di rispetto stradale è vietata qualsiasi costruzione; sono ammessi gli interventi relativi a nuova viabilità, nonché interventi di rettifica di percorsi esistenti, ampliamenti di carreggiata, ecc., senza modifica della fascia d'ambito; in questi casi la fascia di rispetto conseguente è definita dalla distanza prevista in norma e non dalla cartografia.

40.6. Fanno eccezione dal vincolo d'inedificabilità:

- i nuovi impianti di distribuzione di carburante, con attrezzature strettamente connesse;
- per le costruzioni esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia, purché non comporti la sostituzione, né ampliamenti;
- impianti tecnici connessi con le strutture o infrastrutture per la cui salvaguardia è prevista la fascia di rispetto;
- impianti per il trasporto e la trasformazione dell'energia e quelli per la fornitura di pubblici servizi.
- accessi veicolari con la parte tendenzialmente pianeggiante entro la distanza dalla strada di 5,00 metri;
- muri di contenimento delle terre inferiori a 3,00 metri;

- recinzioni arretrate di 50 cm rispetto al filo esterno della struttura stradale e che non limitino la visibilità e la sicurezza;
- percorsi ciclabili e pedonali, parcheggi pubblici.

40.7. Nel caso di lotti edificatori ricadenti parzialmente nelle fasce di rispetto stradale, le superfici ricomprese in quest'ultime possono essere computate ai fini dell'edificabilità nelle aree contigue esterne alle fasce stesse, nei limiti e con le modalità stabiliti dal P.U.C. medesimo.

CAPO IV RISORSE CULTURALI ED AMBIENTALI

Articolo 41 Articolazione del Sistema di Risorse Culturali ed Ambientali.

41.1. Il P.U.C. individua e considera come risorse e come componenti strutturali le categorie di elementi aventi un rilevante interesse storico, architettonico, paesaggistico, naturalistico e funzionale, per la qualità dell'insediamento urbano; sono soggetti a specifica tutela i seguenti elementi:

1) AMBIENTALI:

- Aree forestali, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: boschi; macchia mediterranea.
- Elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni, il verde privato e le aree intra urbane soggette a dissesto idrogeologico, aree con peculiarità paesaggistica, i prati e pascoli.
- Parchi urbani delle colline, costituiti da ambiti del territorio rurale che emergono nel contesto per lo specifico valore naturalistico e paesaggistico e il particolare ruolo di filtro tra città e campagna.
- Il Parco Nazionale del Cilento e V.D. ed il Sito 'Interesse Comunitario denominato SIC-IT 8050030 "Monte Sacro e Dintorni", aree costituite da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate al livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.
- I corsi d'acqua, le sorgenti e/o pozzi utilizzati a fini idropotabili.

2) CULTURALI E STORICO-TESTIMONIALI:

- edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente.
- Il patrimonio storico dell'architettura rurale.
- Manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (mulini, lavatoi, pozzi, forni esterni e simili);
- Muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi in pietra a vista, fonti e vasche di contenimento, idrico d'antica costruzione;
- Sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.

In particolare s'individuano i seguenti ambiti:

- AREE A VINCOLO AMBIENTALE
- AREE A VINCOLO IDROGRAFICO
- FASCE DI RISPETTO
- SITI INQUINATI SOGGETTI A RINATURALIZZAZIONE

Articolo 42 Aree a Vincolo Ambientale per la Tutela del Patrimonio Naturalistico e Paesaggistico (V3)

42.1. Comprendono aree di salvaguardia per la garanzia della qualità e sicurezza delle preesistenze naturalistiche, paesaggistiche, culturali e storico-testimoniali significative.

42.2. Trattasi di aree di particolare bellezza ambientale derivante da una vegetazione autoctona, di particolare sensibilità ai mutamenti locali di carattere ambientale e biologico, che ne caratterizza l'aspetto. In dette aree, necessarie per conservare sia gli aspetti naturalistici che del paesaggio, è vietata l'edificazione di qualsiasi nuovo manufatto edilizio o costruzione.

42.3. Sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti, nonché l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

42.4. Sono ammessi, inoltre, gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale, i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alle leggi regionali vigenti.

42.5. I manufatti di valore storico-architettonico, culturale e storico-testimoniale, indicati nell'art. 41, non possono essere modificati negli elementi morfologicamente caratterizzanti, rimossi, trasformati o danneggiati. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza di detti manufatti, per i quali sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

a) ripristino con le tecniche del restauro;

b) ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

42.6. Compatibilmente con i vincoli sovracomunali eventualmente esistenti, sono ammesse unicamente le seguenti realizzazioni, di cui all'art. 4 del RUEC:

c) elementi di arredo per spazi esterni, con esclusione delle serre;

d) Pro servizi annessi a fabbricati esistenti;

e) attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;

i tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria; sono fatti salvi eventuali scostamenti dai tracciati, motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto; laddove i tracciati storici coincidano con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:

- muretti di contenimento;

- tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;

- filari e altre sistemazioni vegetali.

Articolo 43 Aree a Vincolo Ambientale per la Tutela delle Sorgenti e del Patrimonio Idrografico (V2-V5)

42.1. In tali ambiti si prevedono unicamente interventi orientati alla tutela e la valorizzazione

ambientale ed ecologica, con riferimento alla naturalità delle sorgenti, sponde fluviali, nonché alla conservazione e accrescimento della vegetazione ripariale.

42.2. In tali ambiti è consentita, per le costruzioni esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, con esclusione di sistemazioni esterne o pavimentazioni stradali impermeabili all'acqua. È vietata la realizzazione di nuove piste o strade. Per i terreni vige il divieto di trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura, di trasformazione di terreni saldi in terreni a periodica lavorazione.

42.3. Nelle fasce di rispetto delle sorgenti e dei corsi d'acqua (V5), profonde 50 ml dal margine dell'alveo, tutelate della L.R. Campania n. 14/1982 e dalla L. n. 183/1989, sono vietate le costruzioni, di cui all'art. 4 del RUEC.

Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, con materiali ecologici permeabili all'acqua, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole, la sistemazione idrogeologica e delle sponde fluviali realizzate, da realizzarsi, nella massima misura possibili, secondo criteri di ingegneria naturalistica.

Eventuali edifici rurali, di cui venga documentata la stabile utilizzazione per la conduzione del fondo agricolo, da parte degli aventi titolo, possono essere oggetto di un adeguamento igienico-funzionale una tantum con un incremento della superficie lorda di pavimento nella misura del 5 % di quella preesistente, da ubicare sul lato opposto dell'edificio rispetto al corso d'acqua o sorgente comunque, nel rispetto delle norme sovraordinate e sulle distanze.

Articolo 44 Siti Inquinati soggetti a Rinaturalizzazione (V6)

43.1. In tale ambito, costituito dall'ex discarica per i rifiuti solidi urbani, si prevedono azioni di bonifica, previa apposita caratterizzazione, che permetta di ricostruire i fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali. Si procederà, successivamente, al ripristino ambientale, recuperando il sito alla fruibilità, per la destinazione d'uso forestale, secondo quanto previsto dal D. Lgs. n. 152/2006.

43.2. Nelle more degli interventi di cui al superiore punto, è vietata qualsiasi utilizzazione del suolo, che dovrà essere segnalato ed appositamente recintato.

TITOLO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 45 Salvaguardia

44.1. Tra l'adozione del P.U.C., o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.10 della L.r. 16/2004. In particolare sono sospese:

- *l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina del P.U.C. in corso di approvazione;*
- *l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che non risultino compatibili con il P.U.C. adottato.*

44.2. Le sospensioni di cui al comma precedente non possono essere protratte per oltre **dodici mesi** decorrenti dalla data di adozione del P.U.C.

44.3. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del presente P.U.C., anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di loro approvazione.

Articolo 46 Efficacia

45.1. Il P.U.C. entra in vigore e acquista efficacia a tempo indeterminato decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso da parte dell'Autorità competente.



ARCH.A PROGETTI ASSOCIATI (Arch. Edmondo Scarpa)

Visto ed approvato

Il R.U.P.: Arch. Angelo Gregorio

Il Sindaco: Dr. Aldo Luongo