

COMUNE DI SERRE
Provincia di Salerno

PIANO
URBANISTICO
COMUNALE

Lr 16/2004 - Dgr 635/2005 - Dgr 834/2007
Dgr 659/2007 - Lr 14/1982

DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Sindaco ed Assessore all'Urbanistica
ing. Franco Mennella

RUP
ing. Michele Melucci

RUP per la VAS
Leo Goglia

Responsabile del progetto
arch. Gerardo della Porta

Progettisti PUC
arch. Daniele Della Porta
arch. Veronica De Santis
arch. Orlando di Marino
ing. Marialuisa Petti
ing. Antonio Restaino
dott. agr. Eligio Troisi

Studi geologici
dott. geol. Antonio Viggiano

Studi agronomici
dott. agr. Luigi De Pasquale

Timbri e firme

gennaio 2020

INDICE

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI 5

CAPO I. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) 5
Articolo 1. Finalità delle norme ed elaborati del *Piano urbanistico comunale* 5
Articolo 2. Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC) 6
Articolo 3. Trasformazione urbanistica ed edilizia 6
Articolo 4. Abusivismo edilizio 6
Articolo 5. Trasparenza e partecipazione 7
Articolo 6. Misure di salvaguardia 7

TITOLO II. DEFINIZIONI 7

CAPO I. ELEMENTI EDILIZI E URBANISTICI 7
Articolo 7. Unità immobiliare 7
Articolo 8. Edificio 7
Articolo 9. Lotto 8
Articolo 10. Opere di urbanizzazione 8
Articolo 11. Destinazione d'uso 8

CAPO II. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI 10
Articolo 12. Superficie territoriale (St) 10
Articolo 13. Superficie fondiaria (Sf) 10
Articolo 14. Superficie coperta (Sc) 10
Articolo 15. Superficie utile lorda o Superficie lorda di pavimento (Slp) 11
Articolo 16. Superficie utile (Su) 11
Articolo 17. Superfici per parcheggi pertinenziali (Spp) 12
Articolo 18. Superficie permeabile (Sp) 12
Articolo 19. Distanza 13
Articolo 20. Distanza tra edifici (De) 13
Articolo 21. Distanza degli edifici dai confini di proprietà (Dc) 14
Articolo 22. Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds) 14
Articolo 23. Altezza dell'edificio (H) 15
Articolo 24. Altezza di interpiano (hi) 15
Articolo 25. Altezza utile (hu) 15
Articolo 26. Volume dell'edificio (V) 15
Articolo 27. Volume utile (Vu) 16

CAPO III. RAPPORTI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI 16
Articolo 28. Rapporto di copertura fondiario (Rcf) 16
Articolo 29. Rapporto di utilizzazione fondiaria (Ruf) 16
Articolo 30. Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) 16
Articolo 31. Indice di permeabilità (Ip) 16
Articolo 32. Indice di piantumazione arborea (Ialb) 16
Articolo 33. Rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut) 16
Articolo 34. Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) 16

CAPO IV. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA 17
Articolo 35. Principi 17
Articolo 36. Trasformazioni e interventi 17
Articolo 37. Categorie di intervento 17
Articolo 38. Manutenzione ordinaria 18
Articolo 39. Manutenzione straordinaria 19
Articolo 40. Restauro e risanamento conservativo - generalità 21
Articolo 41. Restauro 21
Articolo 42. Risanamento conservativo e ripristino 22
Articolo 43. Ristrutturazione edilizia 22
Articolo 44. Ristrutturazione urbanistica 23
Articolo 45. Nuova costruzione 23
Articolo 46. Accorpamento 24
Articolo 47. Frazionamento 24
Articolo 48. Adeguamento funzionale di unità immobiliare abitativa 24
Articolo 49. Demolizione 24
Articolo 50. Mutamento di destinazione d'uso 25
Articolo 51. Recupero abitativo di sottotetto 25
Articolo 52. Misure di incentivazione 26
Articolo 53. Costruzioni temporanee e precarie 26
Articolo 54. Eliminazione delle barriere architettoniche 27
Articolo 55. Tutela ed uso delle risorse naturali 27
Articolo 56. Tutela degli alberi 27
Articolo 57. Qualità dell'architettura 27
Articolo 58. Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi 28
Articolo 59. Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche e ambientali 28

TITOLO III. ATTUAZIONE DEL PUC 29

CAPO I. STRUMENTI DI ATTUAZIONE 29
Articolo 60. Attuazione del Puc 29
Articolo 61. Intervento edilizio diretto (Ied) 29
Articolo 62. Intervento edilizio diretto convenzionato (Iec) 29
Articolo 63. Progetto urbanistico unitario (Puu) 29
Articolo 64. Intervento urbanistico preventivo (Iup) 29
Articolo 65. Piano urbanistico attuativo (Pua) 30
Articolo 66. Comparto urbanistico di attuazione perequativa (Cuap) 30
Articolo 67. Contenuti della convenzione per l'attuazione del Cuap 31
Articolo 68. Articolo 44 - Crediti edilizi – definizioni generali 31
Articolo 69. Crediti edilizi – Ambito di applicazione 32
Articolo 70. Articolo 47 - Crediti edilizi – Consistenza 32
Articolo 71. Crediti edilizi – Cessione 32
Articolo 72. Crediti edilizi – attuazione 32
Articolo 73. Realizzazione e gestione degli standard urbanistici 33
Articolo 74. Monetizzazione degli standard urbanistici 33

TITOLO IV. DISCIPLINA DEI SUOLI 34

CAPO I. DISPOSIZIONI STRUTTURALI 34
Articolo 75. Disposizioni strutturali 34
Articolo 76. Articolazione del territorio in ambiti strutturali 34

CAPO II. DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE 35
Articolo 77. Articolazione in zone del territorio comunale 35
Articolo 78. Attività abitative, di produzione e servizi 36
Articolo 79. Attività produttive, industriali o assimilabili 37
Articolo 80. Attività turistico-ricettive in D5 38
Articolo 81. Attività agricole produttive 38

CAPO III. NORMATIVA DELLA ZONA A 39
Articolo 82. Norme generali 39
Articolo 83. Zona A1 - Nucleo antico 40
Articolo 84. Zona A2 - Centro storico 40
Articolo 85. Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'edificazione 41
Articolo 86. Orti e giardini e spazi non edificati 42

CAPO IV. NORMATIVA DELLA ZONA B 42
Articolo 87. Norme generali 42
Articolo 88. Zona B - Zona urbana consolidata 43
Articolo 89. Zona BR - Zona urbana di ristrutturazione e di completamento 45
Articolo 90. Zona BR1- Zona extraurbana di ristrutturazione e di completamento 46

CAPO V. NORMATIVA DELLA ZONA C 47
Articolo 91. Norme generali per le zone C 47
Articolo 92. Zone C1.i – Comparti residenziali 47

CAPO VI. NORMATIVA DELLA ZONA D 48
Articolo 93. Zona D - Zona produttiva 48
Articolo 94. Attività abitative, di produzione e servizi ammesse nelle zone produttive 48
Articolo 95. Zona D1 - PIP 50
Articolo 96. Zona D2 - Zona produttiva esistente 51
Articolo 97. Zona D3 - Zona produttiva di espansione per attività industriali e artigianali 51
Articolo 98. Zona D4 - Zona produttiva di espansione per attività commerciali 52
Articolo 99. Zone D5 - Zone produttiva di espansione per attività turistico-ricettive 54

CAPO VII. NORMATIVA DELLA ZONA E 55
Articolo 100. Zona E – Zona agricola 55
Articolo 101. Zona E1 - Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva 55
Articolo 102. Zona E2 – Aree seminative ed a frutteto 56
Articolo 103. Nuova edificazione nelle zone E1 ed E2 57

Articolo 104. Zona E3 - Aree boschive, pascolive e incolti 57

CAPO VIII. NORME VALIDE PER TUTTE LE ZONE E 58
Articolo 105. Zona E – edifici esistenti 58
Articolo 106. Zona E – impianti serricoli 59
Articolo 107. Zona E – divieti 60
Articolo 108. Zona E – titolarità e responsabilità dell'intervento 60
Articolo 109. Zona E – accorpamento dei suoli 61
Articolo 110. Zona E agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale 62

CAPO IX. NORMATIVA DELLA ZONA F 63
Articolo 111. Zona FZ - Standard urbanistico 63
Articolo 112. Definizione e modalità di attuazione degli standard urbanistici .. 64
Articolo 113. Zona FT - Zona per spazi e attrezzature pubbliche di interesse generale 66
Articolo 114. Zona FT1 - Attrezzature amministrative, culturali, ricreative e sanitarie 66
Articolo 115. Zona FT2 - Attrezzature sportive ad alto valore ecologico 67
Articolo 116. Zona FT3 - Parco Urbano 67
Articolo 117. Modalità d'intervento in Zona FT1, FT2 e FT3 67
Articolo 118. Zona T - Impianti tecnologici 68

CAPO X. VIABILITA' 69
Articolo 119. Viabilità esistente 69
Articolo 120. Viabilità di progetto 69

CAPO XI. FASCE DI RISPETTO 70
Articolo 121. Fascia di rispetto stradale 70
Articolo 122. Fascia di rispetto cimiteriale 70
Articolo 123. Fascia di rispetto pozzi e sorgenti 70

TITOLO V. NORME TRANSITORIE E FINALI 71

Articolo 124. Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP 71
Articolo 125. - Norme finali 72

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

Articolo 1. Finalità delle norme ed elaborati del *Piano urbanistico comunale*

1. Le presenti *Norme tecniche di attuazione (NTA)* dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del *Piano urbanistico comunale (PUC)* in conformità alla Lr 16/2004 e alle relative disposizioni di attuazione.
2. Per quanto non previsto con le presenti NTA, si applicano le vigenti disposizioni contenute nella normativa statale e regionale. Ove sussista contrasto tra la presente normativa e le disposizioni di legge, si applicano queste ultime.
3. Il PUC si compone di norme grafiche e testuali ed è costituito dai seguenti elaborati:
    - *Relazione illustrativa*
    - *Norme tecniche di attuazione* (NTA)
    - *Elaborati – Disposizioni strutturali*
        - *Documento strategico*
        - *Tavola 1 - Inquadramento territoriale (scala 1:25.000)*
        - *Tavola 2.1 - Carta della pericolosità (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 2.2 - Carta della pericolosità da frana (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 2.3 - Carta del danno (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 3 - Uso agricolo del suolo (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 4 - Stato della pianificazione urbanistica comunale (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 4.1 - Stato della pianificazione urbanistica comunale (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 4.2 - Stato della pianificazione urbanistica comunale (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 5 - Carta dei vincoli (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 6 - Mobilità esistente- grafo (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 7 - Mobilità esistente- classificazione funzionale (scala 1:15.000*
        - *Tavola 8 - Proiezione territoriale strutturale del Piano (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 8.1 - Proiezione territoriale strutturale del Piano (scala 1:5.000)*
        - *Tavola 8.2 - Proiezione territoriale strutturale del Piano (scala 1:5.000)*
    - *Elaborati – Disposizioni programmatiche*
        - *Tavola 1 - Zonizzazione (scala 1:5000)*
        - *Tavola 2 - Zonizzazione (scala 1:2.000)*
        - *Tavola 3 - Verifica zonizzazione - Carta degli scenari di Rischio da frana e idraulico (scala 1:15.000)*
        - *Tavola 4 - Verifica zonizzazione - Carta_stabilità_dei_versanti (scala 1:10.000)*
        - *Tavola 5 - Verifica zonizzazione - Microzonazione _Sismica (scala 1:10.000)*
        - *Tavola 6 - Verifica zonizzazione - Sistema delle protezioni (scala 1:15.000)*
4. In caso di incongruenza o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite a diverse scale di rappresentazione, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
5. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.
6. Il PUC, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, costituisce l'unico quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
7. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PUC consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I

poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali (in particolare quelle conseguenti il sisma del 1980) o cause di forza maggiore.

8. Qualora il PUC non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al PUC con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 7/9/2010 n. 160 "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133"*.

Articolo 2. Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC)

1. Le previsioni grafiche e normative del PUC sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel *Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC)*, redatto nel rispetto dell'art. 28 della Lr 16/2004.
2. Il RUEC riguarda norme e criteri di natura generale e prestazionale relativi a qualsiasi tipo d'intervento, indipendentemente dalla sua localizzazione all'interno del territorio comunale e contiene le procedure per il suo espletamento e le regole a cui l'Amministrazione comunale ed i cittadini devono attenersi per la sua attuazione, compreso il rilascio degli atti autorizzativi.

Articolo 3. Trasformazione urbanistica ed edilizia

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

Articolo 4. Abusivismo edilizio

1. Qualsiasi lotto edificato sul territorio comunale dovesse risultare illegittimamente trasformato e non beneficiario di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, essendo, di fatto, già acquisito al patrimonio comunale, ai

sensi della legislazione vigente, è destinato ad attrezzature e servizi, con preferenza per parcheggio e per verde attrezzato, previa delibera di Giunta regionale su proposta del responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.
2. Le superfici di cui sopra sono da considerare aggiuntive rispetto alle superfici minime già previste per gli standard urbanistici.

Articolo 5. Trasparenza e partecipazione

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

Articolo 6. Misure di salvaguardia

1. A partire dalla data di adozione del PUC e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere gli atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del PUC in corso di approvazione.
2. Le Misure di Salvaguardia, disciplinate dall'art.10 della LR 16/2004 *"Norme sul Governo del Territorio"* come modificato dalla LR 19/2009, e rese obbligatorie dall'art.12, commi 3 e 4, del DPR 380/2001 *"Testo Unico Edilizia"* hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il PUC adottato e non ancora approvato.

TITOLO II. DEFINIZIONI

CAPO I. ELEMENTI EDILIZI E URBANISTICI

Articolo 7. Unità immobiliare

1. Porzione di fabbricato, fabbricato intero o insieme di fabbricati che, nello stato in cui si trova, ha una sua autonomia funzionale che è di per sé atta a produrre un reddito proprio indipendente.
2. Minima entità edilizia, come censita in Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è catastalmente destinata.
3. L'abitazione e l'alloggio sono definiti anche unità immobiliare abitativa.

Articolo 8. Edificio

1. Costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile individuato o individuabile come autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale e architettonico.

2. Il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
3. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
4. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
5. L'edificio è definito anche unità edilizia o fabbricato.

Articolo 9. Lotto

1. Porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (eventuale lotto minimo), giuridici (destinazione urbanistica) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dal PUC o dal RUEC che ne consentono un intervento di trasformazione, compresa l'edificabilità, se previsto dal PUC.
2. Nel caso in cui il lotto contenga un edificio, è detto lotto edificato, altrimenti è definito libero.

Articolo 10. Opere di urbanizzazione

1. Ai sensi dell'art. 16, comma 7, del Dpr 380/2001, sono *opere di urbanizzazione primaria* i seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
2. Ai sensi dell'art. 16, comma 8, del Dpr 380/2001, sono *opere di urbanizzazione secondaria* i seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Articolo 11. Destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso rappresentano le funzioni ammissibili in ciascuna zona territoriale omogenea e sono specificamente definite nei successivi commi.
2. Si intendono come complementari e/o compatibili le attività connesse e/o a servizio all'uso principale attribuito alle diverse parti del territorio del Comune a condizione:
   - che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
   - che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
   - che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto;
   - che tali spazi non siano prevalenti rispetto a quelli dell'attività principale.
3. Negli atti del PUC sono stabilite le quantità di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da garantire in relazione al fabbisogno

generato dalle suddette destinazioni d'uso. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da una categoria funzionale ad un'altra o all'interno di una medesima categoria, comportano la necessità di verificare e di garantire un aumento del citato fabbisogno solo nel caso in cui tale aumento sia previsto per la nuova destinazione d'uso.

4. Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito nel PUC, negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o al Piano Attuativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli sotto riportati nel presente articolo.
5. Gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio sono sempre compatibili con l'installazione di impianti a rete per servizi pubblici.
6. Le funzioni e gli usi riconosciuti sono:
   - **Residenziale (R)**: Concerne le destinazioni d'uso prevalentemente destinare alla residenza. Al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o, comunque, non inquinanti e, in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
   - **Industriale e artigianale**. **(Ia)** Concerne le attività industriali e artigianali, cioè manifatturiere di trasformazione e produzione. Le attività artigianali, in particolare, riguardano imprese che non lavorano in serie o che lavorano in serie, purché con lavorazione non del tutto automatizzata, o che svolge la propria attività nei settori delle lavorazioni artistiche, tradizionali e dell'abbigliamento, secondo quanto definito dalla legge 443/1985.
   - **Commerciale (C)** Concerne le seguenti destinazioni d'uso: esercizi al dettaglio o di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, pubblici esercizi.
   - **Terziario (T)** Concerne le seguenti destinazioni d'uso: uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, istituti bancari, uffici postali, ecc.), centri di formazione, Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale non inquinanti, anche finalizzate alla produzione e fornitura di beni immateriali
   - **Turistico-ricettivo (TR)** Concerne le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, residenze turistico alberghiere, centri benessere, ostelli e motel. Attività complementari sono: ristorazione, tavola calda, bar e simili e pubblici esercizi in genere.
   - **Direzionale (Dir)** Concerne le seguenti destinazioni d'uso: uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative, istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici.
   - **Logistico (L)** Concerne le seguenti destinazioni d'uso: servizi per la logistica, quali attività di stoccaggio e smistamento merci, servizi per gli autoveicoli, rimessaggio, e quant'altro relativo a funzioni di tipo interportuale.
   - **Servizio pubblico e/o privato (S),** ossia:

a) attrezzature sociali e culturali: centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche,
b) archivi, centri congressuali polivalenti;
c) attrezzature scolastiche in genere;
d) attrezzature sanitarie ed assistenziali: ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori,
e) ambulatori medici e centri di primo soccorso, cliniche e ambulatori veterinari;
f) strutture associative: sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche;
g) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinematografi, auditorium, locali di spettacolo;
h) attrezzature sportive: impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine, centri benessere, impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
i) attrezzature religiose;
j) attrezzature cimiteriali;
k) attrezzature militari, caserme e simili;
l) attrezzature tecnologiche: depuratori, centrali elettriche o simili, distributori di carburante;
m) mobilità meccanizzata, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi, autorimesse, autostazioni;

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

CAPO II. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Articolo 12. Superficie territoriale (St)

1. La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

Articolo 13. Superficie fondiaria (Sf)

1. La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto.
   Sf = St – S standard – S strade

Articolo 14. Superficie coperta (Sc)

1. La superficie coperta di un edificio è la proiezione sul piano orizzontale del suo ingombro planovolumetrico, escluse le sole sporgenze di balconi, pensiline, tettoie,

gronde e simili, non computabili ai fini del calcolo della distanza, fino ad un massimo di 1,50 m di profondità.
2. Quando le sporgenze di cui sopra sono computabili ai fini del calcolo della distanza, ovvero quando l'aggetto è maggiore di 1,50 m, allora tali sporgenze costituiscono superficie coperta esclusivamente per la parte eccedente.

Articolo 15. Superficie utile lorda o Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. La superficie utile lorda di un edificio o di una unità immobiliare è data dalla somma di tutte le superfici, comunque praticabili e utilizzabili, di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo), delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, con esclusione:
   a) delle pensiline a sbalzo, dei cornicioni e degli spioventi;
   b) dei porticati a pian terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
   c) dei balconi e delle terrazze scoperti;
   d) dei balconi e delle terrazze coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a 2,50 m misurata dal filo esterno dell'edificio;
   e) delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenze non superiore a 3,00 m;
   f) dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili);
   g) dei piani interrati o seminterrati;
   h) dei sottotetti.
2. La superficie utile lorda è equiparata alla superficie lorda di pavimento.

Articolo 16. Superficie utile (Su)

1. È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.).
   Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:
   - i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole;
   - i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 0,80; ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 0,80;
   - le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.
   Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del

lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).
S.U.R. è la superficie utile esclusivamente di tipo residenziale.
S.U.T. è la superficie utile totale.

Articolo 17. Superfici per parcheggi pertinenziali (Spp)

1. Per parcheggio pertinenziale si intende la superficie, coperta o scoperta, destinata ad autorimesse o posti auto per il ricovero delle autovetture e ai relativi spazi di manovra, e che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalla legge ad ogni unità immobiliare.
2. Per le destinazioni residenziali, industriali, artigianali, terziarie, commerciali e turistiche nonché per gli standard urbanistici e, per ogni destinazione d'uso che comporti la realizzazione di appositi volumi, deve essere prevista una superficie per parcheggi pertinenziali quantificabile in 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume edificato (Spp = 0,10), assicurando, in ogni caso, la dotazione di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare abitativa.
3. La previsione di cui al precedente comma si applica anche alla ristrutturazione edilizia qualora preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio.
4. I parcheggi pertinenziali non sono considerati nel computo dello standard urbanistico.
5. Per le aree con destinazione a parcheggio pertinenziale prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere formulato apposito atto di asservimento registrato e trascritto.
6. I parcheggi pertinenziali non possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità, pena la nullità dell'atto di cessione.

Articolo 18. Superficie permeabile (Sp)

1. La superficie permeabile è la porzione inedificata della superficie fondiaria di un lotto idonea a consentire l'assorbimento di acque meteoriche da parte del terreno. Per inedificata si intende libera da costruzioni sopra e sotto il suolo. Si tratta di una superficie permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.
2. La superficie di cui al comma 1 deve essere lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
3. Ai fini del computo della superficie permeabile le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
4. Il RUEC fissa, ove del caso, a seconda della tipologia di zona e dell'uso, il rapporto di permeabilità minimo o l'incidenza percentuale minima che deve essere attribuita alla Sp nei progetti di sistemazione della porzione scoperta delle Sf. Analogamente, il Ruec fissa la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile che, comunque, non deve risultare inferiore ad un albero ogni 100 mq.
5. La superficie permeabile, che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, non dovrà essere inferiore al 40% della Superficie territoriale St o fondiaria Sf.

Articolo 19. Distanza

1. La distanza è la misura, sul piano orizzontale, del segmento congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio considerato e sul perimetro della superficie coperta di altro edificio ovvero sul perimetro della superficie coperta dell'edificio considerato e sui confini del lotto in cui è ubicato l'edificio stesso.
2. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a 1,50 m; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.
3. Le distanze dai confini di zona, pari a quelle dai confini del lotto, devono essere rispettate per tutte quelle aree di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio; non sono invece necessarie qualora le aree confinanti siano di uso privato e di proprietà dello stesso soggetto.
4. La distanza fra le fronti di edifici diversi non può essere inferiore a 10,00 m.
5. Fra le fronti di edifici diversi insistenti sullo stesso lotto e fra quelle di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella del fronte antistante più alto; tale distanza non può comunque essere inferiore a 10,00 m.
6. La distanza di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti commi.
7. Le misure delle minime distanze da considerare sono:
   Dc = distanza dai confini
   Df = distanza dagli edifici.
8. Le minime distanze dalle strade, esistenti e previste, si uniformano a quanto disposto dal DLgs 285/1992 e dal Dpr 495/1992 e loro modifiche ed integrazioni.
9. La disciplina delle distanze come sopra specificata e articolata non si applica rispetto ai seguenti manufatti:
   - cabine elettriche e manufatti tecnologici di servizio degli impianti a rete (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.);
   - manufatti completamente interrati e seminterrati con altezza inferiore a 2,00 m;
   - muri di cinta con altezza inferiore a 3,00 m;
   - manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie purché con altezza inferiore a 3,00 m;
   - alle piscine all'aperto;
   - alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.).

Articolo 20. Distanza tra edifici (De)

1. Per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma dell'edificio preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di 10,00 m rispetto a pareti finestrate di edifici antistanti (la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata). Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, la distanza minima tra le suddette pareti finestrate è pari a quella preesistente.

2. Nelle aree comprese in ambiti del territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica è prescritta una distanza minima tra edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 m.
3. Nella zona A le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Articolo 21. Distanza degli edifici dai confini di proprietà (Dc)

1. Per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma dell'edificio preesistente, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di 5,00 m. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, può essere mantenuta la preesistente distanza dal confine.
2. È ammessa la costruzione di edifici sul confine:
   - quando esista un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio sia previsto a confine solo in corrispondenza dell'edificio esistente;
   - quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in base ad un unico titolo abilitativo o in base ad un progetto unitario oggetto di apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari e da allegare al titolo che abilita all'esecuzione dell'intervento;
   - quando si tratti di manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie, purché la parte fuori terra non superi l'altezza di 3,00 m e fatto salvo il rispetto della distanza tra costruzioni di 3,00 m stabilita dal Codice Civile.

Articolo 22. Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds)

1. Fatto salvo quanto disposto dai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima degli edifici dal confine stradale:
   - di 5,00 m nelle aree comprese nel territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica;
   - di 10,00 m nelle aree comprese nel territorio extra urbano interessato da trasformazione urbanistica;
   - di 3,00 m nelle aree comprese nel territorio urbano consolidato fatta eccezione per gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione per i quali deve essere mantenuta la distanza esistente (cioè quella intercorrente tra l'edificio preesistente e la strada) ovvero la distanza risultante dal rispetto di eventuali allineamenti prescritti dal Puc o da strumenti attuativi.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, può essere mantenuta la preesistente distanza dalla strada salvo nei casi in cui sia prescritto dal Puc o da strumento attuativo un eventuale diverso allineamento stradale.
3. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o sul confine di uno spazio pubblico é sempre ammesso nel caso di edilizia a cortina, purché per uno sviluppo non

irrilevante, in quanto finalizzato a mantenere la coerenza del contesto morfologico ed ambientale.

4. Ove le disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento impongano distanze minime superiori a quelle sopra indicate queste ultime devono essere aumentate sino a raggiungere le distanze minime disposte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento.

Articolo 23. Altezza dell'edificio (H)

1. L'altezza dell'edificio è la media delle altezze, misurate su ciascun fronte dell'edificio, come distanza tra la quota media di calpestio esterno finito nelle immediate vicinanze del fabbricato e l'estradosso del solaio di copertura, o della linea di gronda, nel caso di coperture a spioventi.
2. L'altezza del fronte di un edificio è la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea mediana della gronda, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.
3. Ai fini della valutazione dell'altezza dell'edificio non sono conteggiati:
   a) eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di 1,20 m;
   b) i volumi tecnici;
4. La massima altezza dell'edificio da osservare nell'applicazione delle presenti NTA è quella maggiore misurabile con i criteri di cui al presente articolo.

Articolo 24. Altezza di interpiano (hi)

1. L'altezza di interpiano è la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura dell'ambiente cui si riferisce.
2. Qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale dell'ambiente il rapporto fra volume utile e superficie utile in esso racchiusa, incrementata dello spessore del solaio di copertura dell'ambiente.

Articolo 25. Altezza utile (hu)

1. L'altezza utile è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di hu viene ricavata dal rapporto tra volume utile e superficie utile.

Articolo 26. Volume dell'edificio (V)

1. Il volume del fabbricato è costituito dal volume complessivo computato come somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento per le rispettive altezze d'interpiano.
2. Comprende il volume del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal piano di campagna, sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei

volumi porticati, dei volumi destinati a parcheggi pertinenziali, dei volumi tecnici, dei volumi interrati o seminterrati e dei sottotetti.

Articolo 27. Volume utile (Vu)

1. Il volume utile è il volume interno di una stanza, al netto di murature perimetrali e solai di calpestio copertura, calcolato come prodotto tra superficie utile e altezza utile.

CAPO III. RAPPORTI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI

Articolo 28. Rapporto di copertura fondiario (Rcf)

1. È il rapporto tra la superficie coperta (Sc) dell'edificio, ovvero la massima superficie coperta (Sc) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto di pertinenza e risulta pertanto espresso dalla seguente formula: Rcf = Sc/Sf.

Articolo 29. Rapporto di utilizzazione fondiaria (Ruf)

1. È il rapporto tra la superficie utile lorda (Slp) dell'edificio esistente e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile lorda (Slp) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile e risulta espresso dalla seguente formula: Ruf = Slp/Sf.

Articolo 30. Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)

1. È il rapporto fra il massimo volume (Vt) costruibile e la superficie fondiaria (Sf) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: Iff = Vt/Sf.

Articolo 31. Indice di permeabilità (Ip)

1. È il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) di un lotto, ovvero la massima superficie permeabile (Sp) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: Ip = Sp/Sf.

Articolo 32. Indice di piantumazione arborea (Ialb)

1. È il numero minimo di alberi da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale o fondiaria.

Articolo 33. Rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut)

1. È il rapporto tra la superficie utile lorda (Slp) degli edifici esistenti e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile lorda (Slp) realizzabile, e la superficie territoriale (ST) della zona territoriale omogenea cui il rapporto è applicato e risulta espresso dalla seguente formula: Rut = Sul/ST.

Articolo 34. Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

1. È il rapporto fra il massimo volume (Vt) costruibile e la superficie territoriale (ST) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: Iff = Vt/ST.

CAPO IV. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Articolo 35. Principi

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

Articolo 36. Trasformazioni e interventi

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

Articolo 37. Categorie di intervento

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:
   a) manutenzione ordinaria;
   b) manutenzione straordinaria;
   c) restauro;
   d) risanamento conservativo;
   e) ristrutturazione edilizia;
   f) ristrutturazione urbanistica;
   g) nuova costruzione;
   h) accorpamento;
   i) frazionamento;
   j) adeguamento funzionale di unità immobiliare abitativa;
   k) demolizione;
   l) mutamento di destinazione d'uso;
   m) recupero abitativo di sottotetto;
   n) misure di incentivazione;
   o) costruzioni temporanee e precarie;
   p) eliminazione delle barriere architettoniche;
   q) tutela e uso delle risorse naturali;
   r) tutela degli alberi;
   s) qualità dell'architettura.

Articolo 38. Manutenzione ordinaria

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a), del Dpr 380/2001, sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. In particolare, sono interventi di manutenzione ordinaria:
   a) le opere di riparazione delle finiture esterne;
   b) la riparazione di superficie scoperta e modifica del tipo di pavimentazione esistente;
   c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
   d) i movimenti di terra ad uso agricolo che non modifichino sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo).
3. Rientrano, inoltre, nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
   a) riparazione o parziale sostituzione del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
   b) riparazione di pluviali e grondaie nonché la loro parziale sostituzione con l'utilizzo di materiali e criteri costruttivi simili a quelli esistenti (sagome, orditura, ecc);
   c) ripristino delle facciate, rifacimento parziale degli intonaci e riattintatura non totale delle stesse;
   d) riparazione dei terrazzi dei balconi e loro accessori; riparazione e rifacimento dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione dei cortili, cavedi, ecc.;
   e) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, anche dei portoni e dei cancelli;
   f) applicazione di tende;
   g) sostituzione di serrande;
   h) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con elementi in ferro e getti di calcestruzzo;
   i) riparazione e rifacimento dell'intonaco e delle tinteggiature interne;
   j) riparazione, sostituzione e posa in opera dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
   k) apertura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
   l) costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, tamponamenti interni che lascino invariati i serramenti esterni;
   m) posa in opera di cancelletti di sicurezza interni;
   n) installazione e spostamento di pareti mobili;
   o) riparazione e sostituzione di impianti, canne fumarie e dei relativi comignoli anche con l'installazione di caminetti;
   p) riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria, interna ed esterna sino al limite di proprietà;
   q) installazione, anche all'esterno dei fabbricati, di citofoni, videocitofoni, antenne, caldaie, condizionatori e simili;
   r) manutenzione di verde privato, collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati, grillage e simili.
4. È equiparata alle opere di manutenzione ordinaria l'approntamento e costruzione di coperture temporanee di cui all'art.10 della Lr 8/1995 e successive modifiche ed integrazioni, al fine si sopperire ad esigenze stagionali, purché non stabilmente

infisse al suolo e realizzate con strutture lignee e teli in materiali naturali o sintetici, facilmente rimovibili.

Articolo 39. Manutenzione straordinaria

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b), del Dpr 380/2001, sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici lorde di pavimento delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, del numero delle singole unità immobiliari, della sagoma dell'edificio e delle aperture presenti sui prospetti degli edifici, salvo ripristinarne gli originali allineamenti.
2. In particolare, sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
   a) il rifacimento di intonaci, rivestimenti e tinteggiature esterne;
   b) il rifacimento della struttura del tetto senza modifiche di sagome e quote;
   c) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi simili a quelli esistenti;
   d) la rimozione e sostituzione di elementi strutturali nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a porzioni dell'esistente, compresa la demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica della quota di calpestio e della quota di intradosso limitatamente alle strutture ad archi e volte le quali devono essere consolidate senza alterarne la tipologia costruttiva;
   e) demolizione e ricostruzione nonché consolidamento dei muri portanti delle fondazioni, anche con modifiche dei materiali;
   f) la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
   g) le modifiche dell'assetto distributivo interno purché esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esteriore dell'edificio, non modifichino la posizione, le dimensioni e la pendenza delle rampe di scala;
   h) le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non ne modifichino la destinazione d'uso;
   i) la realizzazione di scale di sicurezza, nonché di scale interne alle singole unità immobiliari senza aumento di superfici utili orizzontali;
   j) i lavori di controsoffittature dei locali;
   k) la realizzazione di zone verdi, aiuole e giardini nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti;
   l) la modificazione della pavimentazione di piazzali privati con materiali drenanti;
   m) la realizzazione di intercapedini, di bocche lupaie, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;

n) la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
o) la realizzazione dell'isolamento termico, acustico e dell'adeguamento impiantistico sia esterno che interno agli edifici e delle opere di eliminazione delle barriere architettoniche, consistenti anche in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
p) realizzazioni di volumi tecnici a seguito di installazioni di impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni di legge.

3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al precedente comma 2, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:
   a) cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
   b) sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
   c) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
   d) sistemi di pesatura;
   e) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
   f) passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
   g) vasche di trattamento e di decantazione;
   h) attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
   i) impianti di depurazione delle acque.
4. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di impianti e attrezzature in genere necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.
5. Sono, inoltre, equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:
   a) la costruzione di tettoie in legno, aperte su tutti i lati, quali pertinenze dell'edificio principale, e utilizzate come ricovero di autoveicoli o di cose, di altezza non superiore a 2,50 m;
   b) la realizzazione di recinzioni, cancellate, muri di cinta o sostegno che non superino l'altezza di 2,50 m;
   c) l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici;
   d) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico transito;
   e) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
   f) la realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari, purché di altezza inferiore a 2,30 m;
   g) la realizzazione di aree destinate ad attività sportive, quali pertinenze dell'edificio principale, senza creazione di volumetria e alterazione della giacitura originale del suolo;

h) la costruzione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o al piano terra dello stesso senza alterazione dei prospetti.

Articolo 40. Restauro e risanamento conservativo - generalità

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c), del Dpr 380/2001, sono interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
3. I successivi artt. 41 e 42 contemplano, separatamente, interventi di:
   a) restauro;
   b) risanamento conservativo.

Articolo 41. Restauro

4. Ai sensi dell'art. 29, comma 4, del DLgs 42/2004, per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.
5. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
6. Gli interventi di restauro sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione e al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale e, insieme, come documento testimoniale.
7. Tali interventi riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze ed aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).
8. Gli interventi possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica ed artistica.
9. Possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico, quando necessario.
10. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, devono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.
11. Gli interventi di restauro sono sottoposti a:

a) asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi di manutenzione straordinaria, e riguardano immobili non sottoposti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica - ambientale; in tal caso, la realizzazione dell'intervento è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
b) permesso di costruire gratuito, nei casi di restauri a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi di manutenzione straordinaria.

Articolo 42. Risanamento conservativo e ripristino

1. Sono interventi di risanamento conservativo quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili come di restauro, comprendono anche opere di:
   a) sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
   b) inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza e ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
   c) modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
   d) modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
   e) sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.
2. Gli interventi di risanamento conservativo sono sottoposti a:
   a) asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi di manutenzione straordinaria, e riguardano immobili non sottoposti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica - ambientale; in tal caso, la realizzazione dell'intervento è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
   b) permesso di costruire gratuito, nei casi di risanamenti conservativi a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi di manutenzione straordinaria.
3. Gli interventi di risanamento conservativo devono, comunque, garantire la conservazione degli elementi esterni (facciate, partiture, androni, cortili, ecc.) e delle caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali degli edifici.
4. Sono consentite eventuali modifiche delle aperture sempre che le stesse non siano in contrasto con la morfologia e la struttura dell'edificio.

Articolo 43. Ristrutturazione edilizia

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), del Dpr 380/2001, sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi

mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico al preesistente, quanto a sagoma e volumi, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. Tali interventi possono comportare, altresì, la modifica, in aumento o diminuzione, di unità immobiliari, dei prospetti e delle superfici lorde di pavimento, o il mutamento delle destinazioni d'uso.
5. Qualora la localizzazione nell'ambito dell'area di sedime venga modificata non devono essere limitati i diritti di terzi e rispettate le distanze.
6. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati.
7. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di verande limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei seguenti casi:
   a) se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
   b) se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
   c) in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.
8. I relativi progetti, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento.
9. Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di permesso di costruire.

Articolo 44. Ristrutturazione urbanistica

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

Articolo 45. Nuova costruzione

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e), del Dpr 380/2001, sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, dello stesso Dpr 380/2001.
2. Sono comunque da considerarsi tali:
   a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
   b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
   c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

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

Articolo 46. Accorpamento

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

Articolo 47. Frazionamento

1. È la suddivisione catastale di un'unità immobiliare esistente in più unità immobiliari.
2. È consentito il frazionamento di unità immobiliari abitative aventi superficie lorda di pavimento non inferiore a 90,00 mq in unità abitative di superficie lorda di pavimento non inferiore a 45,00 mq.
3. Tale norma non si applica per le unità immobiliari abitative che abbiano usufruito degli aumenti *una tantum* di superficie utile per adeguamento funzionale di cui al successivo art. 48.

Articolo 48. Adeguamento funzionale di unità immobiliare abitativa

1. Consiste nell'aumento *una tantum* della superficie lorda di pavimento di una singola unità immobiliare abitativa nella misura massima del 10% della superficie lorda di pavimento esistente, con un massimo assoluto di superficie utile pari a 15 mq, nel rispetto delle distanze.
2. In alternativa è sempre possibile realizzare un apposito locale per servizio igienico con un massimo assoluto di superficie utile pari a 6 mq.
3. L'adeguamento è realizzato, secondo quanto previsto per le singole zone territoriali omogenee, in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria preesistente, escludendosi la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri a vista o su sbalzi e senza superare l'altezza media degli edifici circostanti.

Articolo 49. Demolizione

1. L'intervento di demolizione prevede la eliminazione parziale o totale di opere o fabbricati esistenti, senza la ricostruzione di altre opere o fabbricati, seguita dalla adeguata sistemazione dell'area libera risultante.
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono rivolti al risanamento funzionale e formale degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi pubblici.
3. Gli interventi ammissibili sugli immobili, nelle more della demolizione, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli artt.38 e 39.

Articolo 50. Mutamento di destinazione d'uso

4. L'intervento di mutamento di destinazione d'uso consiste nella modifica di uso o funzione di aree e fabbricati o di parte di essi.
5. Esso è ottenibile con o senza opere edili.
6. Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone territoriali omogenee previste dal PUC.
7. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le singole zone territoriali omogenee.
8. Non è libero il mutamento della destinazione d'uso anche qualora non si accompagni ad opere edilizie volte a consentirla.
9. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito nei soli casi previsti dalle presenti NTA e non ammette il mutamento verso la destinazione abitativa.
10. Possono essere destinate a pertinenze dell'edificio principale, utilizzato a fini abitativi, i locali agricoli che abbiano perduto i requisiti di ruralità a norma della Legge 557/1993 e smi.

Articolo 51. Recupero abitativo di sottotetto

1. Sono interventi finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo i sottotetti preesistenti alla data indicata dalla Lr 15/2000 e smi.
2. Fatti salvi gli effetti della Lr 15/2000, nelle preesistenti costruzioni il volume compreso fra le falde del tetto e l'estradosso del solaio di chiusura dell'ultimo piano dell'edificio, può essere adibito ad abitazione o a studi professionali se altezza utile media, calcolata dividendo il volume utile[1]per la superficie utile[2], è maggiore o uguale a 2,70 m, con altezza minima di 1,40 m.
3. Se l'altezza utile media risulta inferiore a 2,70 m il piano sottotetto non può essere abitabile.
4. Negli interventi di cui al presente articolo è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:
   a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte, comunque prevalente, alla residenza;
   b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 47/1985, della Legge 724/1994, della Legge 326/2003 e della Lr 10/2004.

[1] Corrispondente al volume interno lordo di cui alla Lr 15/2001.
[2] 2 Corrispondente alla superficie interna lorda di cui alla Lr 15/2001.

c) l'intervento non deve comportare alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto;
d) è consentita almeno un'apertura illuminante verticale nei locali di soggiorno, a condizione che tanto non determini alterazioni negative dei prospetti e/o l'eliminazione di strutture orizzontali aventi caratteristiche di interesse storico-artistico e salvo che si tratti di edificio portatore di vincolo.

5. Ai fini del raggiungimento dell'altezza di cui al precedente comma 2, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti di cui al Dm 5.7.1975.
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono assimilati alla ristrutturazione edilizia.

Articolo 52. Misure di incentivazione

1. Ferme restando le disposizioni legislative in materia, il PUC prevede misure d'incentivazione aggiuntive al fine di garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e territoriale.
2. Ai fini dell'applicazione delle misure di incentivazione valgono le definizioni di seguito riportate:
3. **Ip - Incremento premiale**: Per incremento premiale si intende la percentuale di incremento della volumetria regolarmente assentita derivante dall'applicazione dei relativi criteri che danno luogo alle premialità.
4. **Ce -Credito edilizio**: è la premialità volumetrica attribuita dall'Amministrazione ad un operatore privato allo scopo di attivare un processo di mitigazione dei rischi connessi alla pericolosità idraulica del territorio comunale.
5. Negli atti del PUC e segnatamente nelle presenti norme di attuazione sono precisati per ciascun ambito del territorio comunale gli interventi che possono dare luogo all'incremento premiale Ip e al credito edilizio Ce nonché i relativi criteri e misure.

Articolo 53. Costruzioni temporanee e precarie

1. Per costruzioni temporanee e precarie, si intendono costruzioni facilmente amovibili, non stabilmente ancorate al suolo, realizzate con strutture lignee o con materiali leggeri, le cui strutture risultino dall'assemblaggio di componenti elementari, tali da essere rimontate altrove senza che la precedente rimozione comporti la distruzione del manufatto.
2. Tali costruzioni sono finalizzate alla creazione di punti di ristoro e di sosta, nonché alla erogazione degli indispensabili servizi al pubblico.
3. È ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee e precarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.
4. È altresì consentito il rilascio di autorizzazioni per la realizzazione di strutture finalizzate ad esigenze di carattere temporaneo (tensostrutture, arene, tribune, ecc.), su suolo pubblico e privato.
5. Tali costruzioni sono ammesse alle seguenti condizioni:
   a) gli usi prefigurati siano di pubblico interesse;
   b) di superficie coperta non superiore a 30,00 mq;
   c) di altezza non superiore a 3,00 m;

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

Articolo 54. Eliminazione delle barriere architettoniche

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

Articolo 55. Tutela ed uso delle risorse naturali

1. Gli interventi di tutela ed uso delle risorse naturali sono rivolti alla salvaguardia dell'ambiente naturale ed all'uso equilibrato delle risorse del suolo e del sottosuolo.
2. Concerne la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, di salvaguardia del suolo e delle risorse idriche, arboree, faunistiche, nonché il restauro del paesaggio, anche con il consolidamento dei pendii e dei costoni instabili, mediante la riconfigurazione della giacitura del suolo necessaria e sufficiente a garantirne la stabilità e la eliminazione di qualsiasi fonte di pericolo per la pubblica e privata incolumità.
3. È consentito il ripristino di sentieri e percorsi pedonali ai luoghi panoramici.

Articolo 56. Tutela degli alberi

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

Articolo 57. Qualità dell'architettura

1. Il Comune promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi di natura fiscale o altre forme di incentivazione previo apposito regolamento che disciplini sia per l'edificato esistente che per le nuove costruzioni le tipologie costruttive e i corrispondenti incentivi (Ici, oneri concessori; Tosap, ecc.).

Articolo 58. Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi

1. La dotazione di parcheggi è richiesta per i seguenti interventi:
   - nuova costruzione;
   - sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita,
   - cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi,
   - ristrutturazione edilizia.
2. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89.
3. Ferma restando la quantità minima di cui al precedente comma, per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per unità immobiliare.
4. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.
5. Ove sia dimostrata l'obiettiva difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, i posteggi mancanti possono essere ricavati in aree debitamente servite per tale uso, anche esterne al lotto o all'edificio o all'esercizio e non contigue purché esse:
   - non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'art. 9 comma 4 della legge n. 122/89;
   - siano poste ad una distanza non superiore a 300 ml di percorso pedonale, vengano vincolate a tale funzione con apposito atto di asservimento fino a quando perduri la destinazione che ne ha determinato la dotazione minima.
6. Fermo l'obbligo di reperire la dotazione di parcheggi prescritta per la nuova costruzione, per le altre tipologie di interventi, e fermo restando quanto stabilito al precedente comma, è altresì ammessa la monetizzazione, totale o parziale, delle aree destinate alle dotazioni di parcheggi pertinenziali.
7. Le dotazioni private di aree per parcheggio non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi (standard urbanistici).

Articolo 59. Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche e ambientali

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

TITOLO III. ATTUAZIONE DEL PUC

CAPO I. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 60. Attuazione del Puc

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

Articolo 61. Intervento edilizio diretto (Ied)

1. L'intervento edilizio diretto (Ied) riguarda tutte le opere, pubbliche o private, che comportino nuove costruzioni o trasformazioni di edifici, del suolo e del sottosuolo.
2. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo (Iup) e in quelle regolate da Pua approvati, il Puc si attua per Ied, subordinato all'espletamento delle procedure previste dalle leggi vigenti, in relazione alla tipologia di trasformazione edilizia di cui al capitolo III del titolo I.
3. L'Ied si attua altresì mediante il progetto urbanistico unitario (Puu) di cui al successivo art. 63

Articolo 62. Intervento edilizio diretto convenzionato (Iec)

1. L'Intervento edilizio diretto convenzionato (Iec) si configura come un intervento diretto; tuttavia esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice permesso di costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente alla Ac le aree delle stesse.

Articolo 63. Progetto urbanistico unitario (Puu)

1. Progetto relativo all'intera superficie di una Zto per la quale si procede all'intervento previo rilascio di singolo permesso di costruire comprendente l'insieme delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area, con esclusione di progetti parziali relativi a singoli manufatti o interventi.
2. Il Puu, per quanto definito al comma 1 dell'art. 62, ai fini del rilascio del titolo abilitativo all'intervento, costituisce Iec.

Articolo 64. Intervento urbanistico preventivo (Iup)

1. Nelle zone ove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo (Iup), le trasformazioni edilizie e urbanistiche sono subordinate alla preventiva approvazione del piano urbanistico attuativo (Pua), di cui al successivo art. 65.

Articolo 65. Piano urbanistico attuativo (Pua)

1. I Pua, ai sensi dell'art. 26 della Lr 16/2004, sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli Api.
2. I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
   a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
   b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
   c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
   d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
   e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
   f) i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.
3. L'approvazione del Pua non può comportare variante al Puc.
4. Ai fini del precedente comma 4 non costituiscono varianti al Puc i casi espressamente elencati nell'art. 26, comma 3, della Lr 16/2004.
5. Fino all'approvazione dei Pua, nelle zone in cui il Puc prevede l'attuazione mediante Iup, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ai sensi degli artt. 38, 39, 40, 41 e 42.
6. Nella fase di redazione dei Piani Attuativi, qualora si intende porre in attuazione previsioni di urbanizzazione di nuove aree, ovvero previsioni di trasformazione urbana tali da determinare significativi incrementi di carico idraulico sulle reti artificiali e naturali di smaltimento delle acque bianche e nere e/o sugli impianti di depurazione, è necessario produrre adeguata documentazione comprovante la sostenibilità delle previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture e impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti.
7. Qualora la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme tecniche dei Piani Attuativi.

Articolo 66. Comparto urbanistico di attuazione perequativa (Cuap)

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

indipendentemente dalla qualificazione urbanistica che il Puc imprime alle aree stesse.

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

Articolo 67. Contenuti della convenzione per l'attuazione del Cuap

1. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nei Cuap e/o i loro aventi causa, e il Comune.
2. Essa, in particolare, prevede:
   a. la cessione gratuita al Comune delle aree per standard urbanistici e delle aree per la viabilità, se comprese nel Cuap;
   b. l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione della viabilità e degli standard da assimilarsi a opere di urbanizzazione primaria;
   c. l'eventuale assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte degli standard da assimilarsi a opere di urbanizzazione secondaria;
   d. l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento, comunque compreso tra i cinque e i dieci anni;
   e. le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
   f. eventuale gestione pluriennale degli standard urbanistici, con le modalità di cui al successivo art. 73.

Articolo 68. Articolo 44 - Crediti edilizi – definizioni generali

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

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

Articolo 69. Crediti edilizi – Ambito di applicazione

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

Articolo 70. - Crediti edilizi – Consistenza

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

Articolo 71. Crediti edilizi – Cessione

1. È consentito l'acquisto di un ulteriore credito edilizio. La somma del credito originario e del credito aggiuntivo non può superare 75 mq di Slp.
2. La cessione del credito edilizio è subordinata alla eliminazione di elementi di degrado ambientale connessi alla non corretta regimazione delle acque meteoriche, nell'immobile che genera il credito.
3. Il credito aggiuntivo può essere commercializzato e attuato da chi lo acquista solo dopo che sia stata accertata la fine (presentazione del certificato di ultimazione dei lavori) degli interventi prescrittivi di cui al comma precedente, ai fini del riconoscimento del credito stesso.

Articolo 72. Crediti edilizi – attuazione

1. I processi di trasformazione che utilizzano crediti edilizi sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato che attesti il riconoscimento di cui all'articolo

precedente ovvero la titolarità dell'intervento e riporti l'ammontare della capacità edificatoria del credito.

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

Articolo 73. Realizzazione e gestione degli standard urbanistici

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

Articolo 74. Monetizzazione degli standard urbanistici

1. Qualora il Puc non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree per standard urbanistici in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero laddove non risulti possibile all'avente titolo reperire aree libere nella Zto di intervento, è disposto che, in luogo del conferimento delle aree, sia ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici, consistente nella corresponsione al Comune di una somma calcolata secondo quanto stabilito dal Ruec.

2. L'attuazione di ciascun intervento fondiario comporta l'obbligo di procedere alla monetizzazione in funzione di una quantità di standard urbanistici previsti nella misura minima dal Puc.
3. I necessari standard urbanistici sono realizzati, prioritariamente, nelle limitrofe o funzionalmente collegate aree già previste nelle tavole di zonizzazione del Puc.

TITOLO IV. DISCIPLINA DEI SUOLI

CAPO I. DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Articolo 75. Disposizioni strutturali

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

Articolo 76. Articolazione del territorio in ambiti strutturali

1. Il territorio comunale, è suddiviso in ambiti territoriali come di seguito elencati:
   - Ambito di valorizzazione e riqualificazione storica, costituito dal centro storico;
   - Ambito di urbano consolidato e di consolidamento
   - Ambito consolidato della produzione industriale, costituito dalle aree produttive esistenti;
   - Ambito consolidato di attività collettive, ove sono presenti impianti e/o attrezzature d'interesse generale;

- Ambito forestale;
- Ambito agricolo;
- Zona militare.

CAPO II. DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Articolo 77. Articolazione in zone del territorio comunale

1. Il PUC suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee individuate negli elaborati grafici e definite nelle presenti NTA.
2. Le zone territoriali omogenee sono le seguenti:

Zona A1 - Nucleo antico
Zona A2 - Centro storico

Zona B - Zona urbana consolidata,
Zona BR - Zona urbana di ristrutturazione e di completamento,
Zona BR1- Zona extraurbana di ristrutturazione e di completamento,

Zona C1 - Zona per nuovi complessi insediativi a prevalente uso per l'edilizia residenziale di iniziativa privata
Zona C2 - Zona per nuovi complessi insediativi a prevalente uso residenziale per residenza pubblica, agevolata e/o convenzionata
Zona C3 - Piano di lottizzazione residenziale

Zona D1 - PIP
Zona D2 - Zona produttiva esistente
Zona D3 - Zona produttiva di espansione per attività industriali e/o artigianali
Zona D4 - Zona produttiva di espansione per attività commerciale
Zona D5 - Zona produttiva di espansione per attività turistico-ricettivo

Zona FZ - Standard urbanistico suddivisa in:
FZ1 - Istruzione
FZ2 - Attrezzature di interesse comune comprese quelle religiose
FZ3 - Parchi urbani e attrezzature sportive
FZ4 - Parcheggi pubblici
Zona FT - Zona per spazi e attrezzature pubbliche di interesse generale
Zona FT1 - Attrezzature amministrative, culturali, ricreative e sanitarie
Zona FT2 - Attrezzature sportive ad alto valore ecologico
Zona FT3 - Parco Urbano

Zona T - Impianti tecnologici

Zona E - Zona agricola suddivisa in:
- *zona E1 - Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva*: caratterizzata dalla presenza di seminativi e seminativi arborati, orti urbani e colture particellari consociate;
- *zona E2 - Aree seminative ed a frutteto*: caratterizzata dalla presenza di vigneti e oliveti;

- *zona E3 - Aree boschive, pascolive e incolte*: caratterizzata dalla presenza di pascoli naturali permanenti, cespuglieti ed arbusteti, boschi misti di latifoglie e cedui, prati-pascoli e pascoli arborati, incolti e rocce nude affioranti.

3. Le previsioni di cui ai successivi articoli, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni del *Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)* dell'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele.

Articolo 78. Attività abitative, di produzione e servizi

1. **Attività ammesse in Zona A, BR, B, BR1, C** - Residenza permanente: alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente, compresi tutti gli spazi accessori alla residenza. Sono inoltre inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali, gli spazi per il lavoro domestico ed attività comuni non moleste, chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986).
2. **Attività ammesse in Zona A, BR, B, BR1** solo se il PPE le disciplina, sono ammesse in zona del tipo ZTO D5 - Residenza turistica: alloggi destinati ad uso stagionale ed i relativi spazi di servizio.
3. **Attività ammesse in Zona A, BR, B, BR1, C** - Uffici, studi professionali, ambulatori medici, artigianato di servizio, laboratori artigianali per attività non moleste, mostre ed esposizioni, attività sociali, culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, ecologiche e simili.
4. **Attività ammesse in Zona D3, D4** - Attività direzionali: uffici di grandi dimensioni, pubblici e privati, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza; le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; gli istituti universitari e di ricerca (anche in Zona A se il PPE le disciplina); le sedi di informatica e telematica chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986).
5. **Attività ammesse in Zona A, BR, B, BR1, C, D4** - Attività commerciali al dettaglio: spazi di vendita e di servizio, spazi tecnici, magazzino e di esposizione al servizio dell'attività commerciale al dettaglio chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986), attività fieristiche nella destinazione D4.
6. **Attività ammesse in Zona D4** - Commercio specializzato e attività espositive: centri commerciali a vendita diretta, elettrodomestici, prodotti per la casa (anche in Zona A-B-C se il PPE le disciplina) e chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986) attività fieristiche con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.
7. **Attività ammesse in Zona D3, D4** - Commercio all'ingrosso: attività commerciali all'ingrosso, inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio e chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986) attività fieristiche nella D4 con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.

8. **Attività ammesse in Zona A, BR, B, BR1, C, D3, D4, D5** - Attività ricettive ed esercizi pubblici: ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (discoteche) e chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986).
9. **Attività ammesse in Zona D3, D4, D5** - Stazioni di servizio e carburante: attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, questi ultimi fino ad una superficie massima di 100 mq. chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986) attività fieristiche nella D4 con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.
10. **Attività ammesse in Zona A, BR, B, BR1, C, D, FZ, FT** - Attività svolte dalle amministrazioni pubbliche.

Articolo 79. Attività produttive, industriali o assimilabili

1. **Attività ammesse in Zona D3, D4 -** Attività artigianali produttive e laboratori e servizi assicurativi e bancari. Usi artigianali, spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio e quelli tecnici chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986) attività fieristiche nella D4 con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.
2. **Attività ammesse in Zona D3** - Attività produttive industriali e manifatturiere. Sono compresi nell'uso per questi ultimi, gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986).
3. **Attività ammesse in Zona D3, E1, E2** - Attività per Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli; strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia, strutture agrituristiche, pizzerie e commercializzazione di prodotti tipici se localizzati in immobili edilizi esistenti e chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986).
4. **Attività ammesse in Zona D4** - Commercio specializzato e attività espositive: comprendono i centri commerciali a vendita diretta per la media e grande distribuzione commerciale, supermercati, esposizione e vendita auto, elettrodomestici, prodotti per la casa; spazi di vendita, di servizio tecnico e di magazzino. Commercio all'ingrosso (legge regionale 1/2000): comprende le attività

commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio, attività fieristiche con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.

5. **Attività ammesse in Zona A, BR, B, BR1, C, D3, D4, D5** - Attività ricettive ed esercizi pubblici: comprendono ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (discoteche); spazi destinati al pubblico, spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzino chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986) attività fieristiche nella D4 con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.
6. **Attività ammesse in fasce di rispetto** - Attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986.

Articolo 80. Attività turistico-ricettive in D5

1. **Attività ammesse in Zona D5:**
   - *Attività ricettive a rotazione d'uso:* alberghi e residenze turistiche-alberghiere ovvero ostelli, pensioni, con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderia, rimessa) e spazi comuni o di ritrovo (ristorante, bar, sale riunione e congressi).
   - *Campeggi e Villaggi turistici*: spazi di soggiorno e sosta turisti sia con attrezzature smontabili sia con roulottes o camper ed i relativi servizi di supporto, e piccoli locali ad uso commerciale e ricreativo con residenze per il personale addetto. Sono comprese anche costruzioni temporanee ad uso turistico realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria e sono compresi i parchi di divertimento chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986).

Articolo 81. Attività agricole produttive

1. Compatibilmente con le norme sulla tutela e salvaguardia ed il regime dei vincoli presenti sul territorio, le **attività ammesse nelle Zone E** sono le seguenti:
   - *impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici*: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia, pizzerie e commercializzazione di prodotti tipici se localizzati in immobili edilizi esistenti;
   - *abitazioni agricole*: edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui al Titolo II Lr 14/82 cioè coltivatori diretti proprietari e proprietari conduttori in economia, ovvero proprietari concedenti ed affittuari o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse,

cantine, piccoli depositi, ecc.). Si considerano tali anche gli edifici colonici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile antecedentemente al 21.04.1983 e/o autorizzato ai sensi della Legge 47/85. Sono inoltre ammessi:

- *fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole*: depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate, ricoveri per allevamento zootecnico;
- *serre:* strutture provvisorie e strutture fisse per floricoltura e orticoltura *intensive di tipo aziendale;*
- *allevamenti zootecnici;*
- *impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo:* strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola, alloggio per il titolare o il personale di custodia, con una superficie utile massima di 150 mq;
- *opere di trasformazione del territorio agricolo*;
- *attività di agriturismo*: attività per usi abitativo e ricettivo su edifici esistenti sul fondo, con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi, pizzerie, attività di turismo rurale disciplinati dalla Regione Campania e compresi nei POR-FEOGA, macellerie, circoli, punti di ristoro ecc.;
- *distretti agroalimentari* disciplinati dalla legge delega 57 del 5 marzo del 2001 che persegue l'ammodernamento dell'agricoltura;
- *parchi di ritrovo e trattenimento di natura ecologica* e che favoriscono pratiche ecologiche e naturalistiche con realizzazione di manufatti lignei e smontabili e realizzati su lotti catastali esistenti al momento della redazione del piano e non oggetto di passaggio di proprietà;
- *reti tecnologiche*: elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti, pale eoliche e centrali fotovoltaiche;
- *attività sportive ecologiche;*
- *vivai e riserve botaniche*;
- *attività commerciali di vicinato* in conformità alla Lr 1/2000 localizzate in immobili esistenti;
- *attività museali* pubbliche e/o private, formative, didattiche localizzate in immobili esistenti anche di carattere testimoniale;
- *fattorie didattiche*;
- allestimento di *agricampeggi* attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e roulotte, per un massimo di 10 tende e di 5 roulotte.

2. Nelle zone E non rientranti nelle aree di tutela o di specifiche destinazioni urbanistiche valgono le disposizioni attinenti la capacità di utilizzazione edificatoria del suolo in relazione ai diversi tipi di coltura ed in rapporto all'esistente indicati negli articoli che seguono.

CAPO III. NORMATIVA DELLA ZONA A

Articolo 82. Norme generali

1. Le aree che ricadono negli insediamenti di impianto antico e storico, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendono edifici, isolati o riuniti in

complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.

2. La zona del tipo A è suddivisa nelle seguenti zone:
   - *zona A1 - Nucleo antico*
   - *zona A2 - Centro storico.*
3. La *zona A1 - Nucleo antico* rappresenta l'area di edifici speciali per l'interesse storico artistico architettonico, localizzati nell'antichissimo tessuto del nucleo insediativo originario dell'antica comunità. L'area comprende anche unità edilizie, spazi pubblici e viabilità definenti il tessuto ordinario ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico, caratterizzato da interesse storico testimoniale.
4. La *zona A2 - Centro storico* rappresenta l'area corrispondente al tessuto ordinario a uso prevalentemente residenziale il cui insediamento è di epoca successiva ed in parte anche recente. L'area comprende anche unità edilizie e spazi pubblici e viabilità locale interamente e compiutamente definite e interamente definenti il perimetro del tessuto ordinario ad uso prevalentemente residenziale. In particolare, la zona elementare rappresenta una zona interamente edificata. La zona elementare rappresenta la zona centrale dell'insediamento successivo a quello originario ed è interamente edificata e rappresenta un complesso insediativo a configurazione unitaria non tanto per tipi quanto aspetti di morfologia. Non esistono lotti liberi edificabili né del tipo intercluso né dedotti dalla ricognizione né conformanti completamento di cortina.
5. Entrambe le aree sono disciplinate dal Piano di recupero di cui alla legge 457 del 1978 ed in assenza di tale Piano sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'articolo 31 della legge 457 del 1978 e quelli di cui ai precedenti articoli: Articolo 38 - Categoria A - Manutenzione ordinaria, Articolo 39. Categoria B - Manutenzione straordinaria, Articolo 41. Categoria C1 - Restauro Articolo 42. Categoria C2 - Risanamento conservativo e ripristino.
6. Sono consentite varianti al suddetto PdR, nei limiti dei preesistenti carichi insediativi, finalizzate alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.
7. E' prescritto altresì l'attuazione degli interventi relativi alle urbanizzazioni e sulle aree scoperte pubbliche confermative in maniera omogenea e nel rispetto della configurazione esistente e dell'utilizzo di materiali locali.

Articolo 83. Zona A1 - Nucleo antico

1. Per gli edifici ricadenti nella *Zona A1* è prescritta la categoria di intervento del restauro o del risanamento conservativo, di cui agli artt. 40, 41 e 42.
2. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
3. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.

Articolo 84. Zona A2 - Centro storico

1. Sugli edifici ricompresi in *Zona A2*, oltre quanto specificatamente disciplinato dal vigente PdR, sono ammessi, mediante intervento edilizio diretto, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi degli artt. 38 e 39.
2. È ammessa la ristrutturazione urbanistica mediante variante.

3. Sono consentiti accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari e mutamenti di destinazione d'uso, rispettivamente ai sensi degli artt. 46, 47 e 50.
4. Sono consentiti gli adeguamenti funzionali secondo le modalità di cui all'art. 48.
5. Sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita[3] fino a 150 mq.
6. Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde, fermo restando che le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione, escludendosi, comunque, l'uso agricolo del suolo.
7. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
8. È esclusa la realizzazione di interrati e seminterrati.
9. Tutte le aree di proprietà comunale interne alla *Zona A2*, come quelle acquisite al patrimonio comunale a seguito di cessione da parte di privati in occasione di interventi di ricostruzione fuori sito, possono essere riqualificate come aree attrezzate polifunzionali di uso pubblico, quali aree attrezzate per il gioco e lo sport e parcheggi.
10. L'uso pubblico resta vincolante per tali aree anche quando le stesse, a seguito di procedure di alienazione, diventano di proprietà privata. In tal caso apposita convenzione tra il soggetto privato e l'Amministrazione comunale regolerà le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura.

Articolo 85. Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'edificazione

1. Per la nuova edificazione nelle Zone A1 e A2, la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.
2. I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare la tradizione artigianale delle maestranze locali.
3. Sono pertanto da bandire nell'area quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impiego culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi:
   a) gli intonaci plastici;
   b) le pitture sintetiche o comunque chimiche;
   c) i rivestimenti in piastrelle o in cotto;
   d) gli infissi in metallo o in plastica.
4. Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:
   a) intonaci a malta di cemento o plastici;
   b) rivestimenti di qualsiasi materiale;

[3] Ai sensi del *Decreto Legislativo 114/1998*, per superficie di vendita di un esercizio commerciale, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

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

5. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di archi e volte in muratura.
6. Ove sia obbligatorio il restauro, tali tecnologie, e altre eventuali, possono essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Articolo 86. Orti e giardini e spazi non edificati

1. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni delle zone elementari in cui è suddivisa la zona A, a giardino, orti e configuranti zone con vegetazione arbustiva, corti interne sono inedificabili. È prescritto l'uso confermativo senza possibilità di modifica.
2. Sono prescritti e consentiti i seguenti interventi:
   - manutenzione della vegetazione volta alla sua conservazione e tutela;
   - opere di risanamento dei terreni e del verde esistente;
   - spostamento di essenze non d'alto fusto, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi;
   - spostamento delle alberature allo scopo di garantire la vita vegetativa delle piante;
   - piantumazioni di alberi, essenze o cespugli compatibili con la vegetazione esistente;
   - pavimentazione purché interessino una superficie massima del 20% del totale;
   - opere di finitura purché compatibili con gli elementi dell'annesso spazio edificato.
3. È vietato:
   - l'abbattimento di alberature esistenti su aree di proprietà privata o pubblica;
   - l'impermeabilizzazione delle aree di pertinenza delle alberature.
4. Per gli spazi privati, sono prescritti e consentiti i seguenti interventi:
   - conservazione dell'impianto originario della "corte";
   - conservazione dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti;
   - conservazione degli elementi derivanti dall'uso originario dei cortili;
   - pulitura e sgombro da rifiuti, materiali di scarico o semplice deposito;
   - sostituzione dei materiali costituenti le pavimentazioni di scale, corte ed annessi spazi;
   - sostituzione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
   - realizzazione di coperture, purché smontabili, solo per utilizzazione a serra.

CAPO IV. NORMATIVA DELLA ZONA B

Articolo 87. Norme generali

5. Tale zona riguarda quei lotti a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione ed ormai quasi saturati dalla edificazione.
6. La zona di tipo B è articolata in:

- *zona B - Zona urbana consolidata,*
- *zone BR - Zona urbana di ristrutturazione e di completamento,*
- *zone BR1- Zona extraurbana di ristrutturazione e di completamento.*

7. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, , ai sensi degli artt. 38 e39, nonché la ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 48, compresa la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici.
8. È escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio.
9. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione, escludendosi, comunque, l'uso agricolo del suolo.
10. Compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
11. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
12. Nelle zone B, BR e BR1 il PUC si attuano mediante intervento edilizio diretto o preventivo.

Articolo 88. Zona B - Zona urbana consolidata

1. Le zone B sono aree del tessuto urbano consolidato dove esiste una residua capacità edificatoria.
2. In tali zone sono ammesse le misure di incentivazione di cui all'art. 52.
3. L'incremento premiale Ip nel caso della zona B è pari a 20. E'quindi possibile incrementare la volumetria esistente regolarmente assentita del 20%, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime.
4. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:
   a) l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa
   b) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
5. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che risultano:
   - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria
   - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla *legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo),* o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale.
6. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
7. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato mediante appositi e diretti accessi, ad una delle unità immobiliari costituenti l'edificio e non deve costituire unità immobiliare distinta da questa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.

8. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera unità immobiliare abitativa così ampliata.
9. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
10. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
11. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza.
12. È prescritta la realizzazione di parcheggi pertinenziali inerenti alle nuove costruzioni nella misura di 1mq/10 mc
13. L'incremento premiale di cui ai commi precedenti non esclude l'adeguamento funzionale di cui all'art. 48.
14. I parametri dell'edificazione su lotti liberi inferiori a 1.100 mq, per intervento diretto, sono i seguenti:
    - Rapporto di utilizzabilità fondiaria = 0,50 mq/mq
    - Volume massimo = 2.000 mc
    - Intervento diretto correlato con concessione e arretramento di 5 m sulla strada con fascia soggetta cessione a scomputo oneri concessori
    - Numeri piani fuori terra nel limite di 3
    - È ammessa il piano interrato
    - È ammesso il piano seminterrato purché si rispetti l'altezza massima fissata in 10,50 m
    - Distanze minima da strade 5 m
    - Distanza minima dei confini 5 m, è ammessa costruzione su confine od in aderenza
    - È ammesso il trasferimento di volumetria proveniente da altro sito con incremento della volumetria per i proprietari che la ricevono del 10%
    - Distanze tra pareti finestrate e non, maggiore o uguale a 10 m
    - Rapporto di copertura fondiario = 0,55 mq/mq
15. I parametri dell'edificazione su lotti liberi superiori a 1.100 mq, per intervento diretto, sono i seguenti:
    - Rapporto di utilizzabilità fondiaria = 0,40 mq/mq
    - Intervento diretto correlato con concessione e arretramento di 5 m sulla strada con fascia soggetta cessione a scomputo oneri concessori
    - Numeri piani fuori terra nel limite di 3
    - È ammessa il piano interrato
    - È ammesso il piano seminterrato purché si rispetti l'altezza massima fissata in 10,50 m
    - Distanze minima da strade 5 m
    - Distanza minima dei confini 5 m, è ammessa costruzione su confine od in aderenza
    - È ammessa costruzione su confine od in aderenza
    - È ammesso il trasferimento di volumetria proveniente da altro sito con incremento della volumetria per i proprietari che la ricevono del 10%.
    - Distanze tra pareti finestrate e non, maggiore o uguale a 10 m.
    - Rapporto di copertura fondiario = 0,55 mq/mq
16. I parametri dell'edificazione su lotti interclusi, per intervento diretto, sono i seguenti:
    - Rapporto di utilizzabilità fondiaria = 0,60 mq/m

- Intervento diretto correlato con concessione e arretramento di 5 m sulla strada con fascia soggetta cessione a scomputo oneri concessori
- Numeri piani fuori terra nel limite di 3
- È ammesso il piano interrato
- È ammesso il piano seminterrato purché si rispetti l'altezza massima fissata in 10,50 m
- Distanze minima da strade 5 m
- Distanza minima dei confini 5 m, è ammessa costruzione su confine od in aderenza
- È ammessa il trasferimento di volumetria proveniente da altro sito con incremento della volumetria per i proprietari che la ricevono del 10%
- Distanze tra pareti finestrate non, maggiore o uguale a 10 m
- Rapporto di copertura fondiario = 0,6 mq/mq.

Articolo 89. Zona BR - Zona urbana di ristrutturazione e di completamento

1. Le zone BR rappresentano zone interamente edificate, di recente insediamento.
2. Nelle zone BR il PUC si attuano mediante intervento edilizio diretto o preventivo.
3. Il PPE deve disciplinare gli interventi ammessi, le attività comportanti cambiamento destinazioni d'uso con opere, gli interventi di cui alle lettere d ed e dell'articolo 31 legge 457 del 1978 e quelli di cui ai precedenti articoli 38,39, 40, 41 e 42.
4. Negli interventi diretti nelle zone elementari non soggette a PPE sono autorizzabili gli interventi sugli immobili esistenti nei limiti di cui alle lettere a, b, c, d dell'articolo 31 della legge 457 del 1978 di cui ai precedenti articoli 38,39, 40, 41, 42 e 43. È ammesso sugli interventi degli immobili esistenti un incremento del 20%.
5. I parametri edilizi per gli interventi sui lotti interclusi sono:
    - Rapporto di utilizzabilità fondiaria = 0,6 mq/mq
    - Intervento diretto correlato con concessione e arretramento di 5 m sulla strada con fascia soggetta cessione a scomputo oneri concessori
    - Numeri piani fuori terra nel limite di 3
    - Distanze minima da strade 5 metri
    - Distanza minima dai confini 5 m, è ammessa costruzione su confine od in aderenza.
    - È ammessa il trasferimento di volumetria proveniente da altro sito con incremento della volumetria per i proprietari che la ricevono del 10%
    - Distanze tra pareti finestrate non maggiore o uguale a 10 m
    - Rapporto di copertura fondiario = 0,6 mq/mq
    - È ammesso il piano interrato
    - È ammesso il piano seminterrato purché si rispetti l'altezza massima fissata in 10,50 m
6. In deroga a quanto precedentemente disposto si ammette l'intervento di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti purché non appartenenti a manufatti di pregio o antichi e privi di valore testimoniale e comunque appartenenti a periodo storico degli ultimi 50 anni in sito limitatamente alle sole sub-aree BR del centro delimitate da strade pubbliche esistenti all'atto di adozione del piano. La ricostruzione potrà avvenire insito, o comunque sull'area libera del lotto o comunque sull'area contigua a condizione che sia del medesimo proprietario già all'atto di adozione del piano. La ricostruzione potrà avvantaggiarsi di una

maggiorazione volumetrica del 20% a condizione che vengano rispettate le distanze dai confini e dalle strade ed il rapporto di copertura pari a 0,6 mq/mq. Si prescinde dall'indice fondiario.

Articolo 91. Zona BR1- Zona extraurbana di ristrutturazione e di completamento

1. Le zone BR1 sono aree del tessuto non urbano, d'impianto rurale recente del tipo residenziale e produttivo commerciale, produttivo agricolo ed artigianale anche non del tipo agricolo.
2. L'attuazione avviene tramite PPE o per intervento diretto.
3. Il PPE dovrà normare la rete viaria interna dedicata al nucleo d'insediamento rurale storico e recente in ordine alle caratteristiche degli elementi della rete con priorità alla viabilità pedonale e quelli meccanici a propulsione umana ed animale. In relazione alle caratteristiche individuate dal PPE, il Piano esecutivo dovrà prevedere adeguati servizi pubblici di cui al DM 1444/68 disciplinando l'allestimento di quelli previsti.
4. L'attuazione avviene secondo le seguenti modalità:
   a) per le aree ed immobili ricadenti in perimetrazioni di PPE anche in assenza di PPE sono ammessi i seguenti interventi:
      - interventi sugli immobili esistenti di cui alle lettere a,b, c dell'articolo 31 della legge 457 del 1978 e sulle aree libere di pertinenza con ampliamenti nel limite del 20% della volumetria esistente ovvero utilizzando:
        - Rapporto di utilizzabilità fondiaria = 0,10 mq/mq.
   b) per le aree ed immobili non ricadenti in perimetrazioni di PPE o equivalenti sono ammessi i seguenti interventi:
      - interventi sugli immobili esistenti e sulle aree libere di pertinenza di cui alle lettere a, b, c, d dell'articolo 31 della legge 457 del 1978 con ampliamento nei limiti del 20% della volumetria esistente;
      - interventi su lotti liberi esistenti configuranti particelle catastali su cui non è stata utilizzata volumetria non inferiori a 2000 mq esistenti all'atto di adozione del Piano con i seguenti parametri:
        - Rapporto di utilizzabilità fondiaria = 0,1 mq/mq
        - Volume massimo = 800 mc
        - Intervento diretto correlato con concessione e arretramento di 5 m sulla strada con fascia soggetta cessione a scomputo oneri concessori
        - Numeri piani fuori terra nel limite di 2
        - Altezza massima = 7,5 m
        - Distanze minima da strade 5 metri
        - Distanza minima dai confini 5 m, è ammessa costruzione su confine od in aderenza.
        - È ammessa il trasferimento di volumetria proveniente da altro sito con incremento della volumetria per i proprietari che la ricevono del 10%
        - Distanze tra pareti finestrate non inferiore a 10 m.
        - Rapporto di copertura fondiario = 0,10 mq/mq
5. È ammesso per le aziende agricole esistenti e quelle zootecniche esistenti ricadenti nelle zone BR1 l'intervento di miglioramento produttivo dell'azienda stessa attraverso la realizzazione di stalle, silos serre ecc. nel rispetto delle norme della

sicurezza ed igiene e di distanza dalle residenze esistenti utilizzando per tali interventi il rapporto di 0,1 mq/mq scorporando la volumetria esistente.
6. Gli immobili produttivi esistenti ricadenti, purché regolarmente accatastati ed autorizzati, anche in assenza di PPE possono ampliare l'area coperta per i fini produttivi dell'azienda nei limiti del lotto del 20%.
7. Gli immobili commerciali esistenti anche in assenza di PPE possono ampliare l'area coperta per i fini produttivi dell'azienda nei limiti del lotto del 20%.
8. Sono sempre ammessi gli interventi pubblici.
9. Gli immobili storici e di pregio anche non vincolati sono soggetti ad intervento di restauro conservativo.

CAPO V. NORMATIVA DELLA ZONA C

Articolo 91. Norme generali per le zone C

1. Le *Zone C* individuano le parti del territorio destinate a complessi insediativi a prevalente uso residenziale, nuovi o di trasformazione, poste a coronamento dell'edificato, che contribuiscono alla riqualificazione funzionale del centro urbano determinando un incremento della dotazione di superficie per standards urbanistici.
2. Le *Zone C* si articolano nelle seguenti sottozone:
   - *Zona C1 - Zona per nuovi complessi insediativi a prevalente uso per l'edilizia residenziale di iniziativa privata*
   - *Zona C2 - Zona per nuovi complessi insediativi a prevalente uso residenziale per residenza pubblica, agevolata e/o convenzionata*
3. Per le *Zone C* residenziali, nel caso in cui gli aventi titolo ricorrano a forme di edilizia residenziale sociale convenzionata con il Comune, anche integrata con l'edilizia libera, sarà applicato un incremento al valore del Rut, applicato alla sola quota di edilizia sociale convenzionata, pari a 0,20 mq/mq.
4. L'incremento del valore del Rut, ai sensi del precedente comma, determina, in ogni caso, la previsione globale di standard urbanistici nella misura minima di 12mq/abitante, da reperire comunque all'interno della zona.
5. Per tutte le *Zone C* vi è l'obbligo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali inerenti alle costruzioni nella misura minima di 1 mq/10 mc.
6. I parametri ed indici di utilizzazione della zona del tipo C1 e C2 sono i seguenti:
   - Rapporto di utilizzabilità fondiaria = 0,33 mq/mq
   - Rapporto di copertura fondiario = 0,55 mq/mq
   - Numeri piani fuori terra nel limite di 2 (È ammesso il piano interrato. È ammesso il piano seminterrato purché si rispetti l'altezza massima fissata in 7,50 m)
   - Altezza massima = 7,50 m
   - Distanze minima da strade 5 metri
   - Distanza minima dai confini 5 m, è ammessa costruzione su confine od in aderenza
   - Distanze tra pareti finestrate non inferiore a 10 m
   - È ammessa il trasferimento di volumetria proveniente da altro sito con incremento della volumetria per i proprietari che la ricevono del 10%

Articolo 92. Zone C1. i – Comparti residenziali

1. A tale Zto si applicano i comparti urbanistici di attuazione perequativa (Cuap).
2. Le modalità di trasformazione di ciascun comparto sono contenute nella relativa scheda Cuap, di cui all'Allegato alle presenti Nta.
3. La scheda Cuap, per ciascun comparto, fissa:
   a) le destinazioni urbanistiche ammesse, gli indicatori edilizi e urbanistici di progetto, le quote edificatorie e le modalità attuative, individuando le aree di trasformazione (AT) e le aree per gli standard urbanistici e per la viabilità previsti;
   b) la quantità di superfici utili lorde (Slp) e conseguenti superfici non residenziali (Snr) si ottengono dall'applicazione del Rut alla St, concentrandosi la loro realizzazione esclusivamente all'interno delle AT;
   c) oltre le quantità calcolate come indicato alla precedente lettera b), dettagliatamente specificate nelle schede Cuap, non è consentito realizzare ulteriori superfici, tranne che per le Snr relative alle superfici per parcheggi pertinenziali (Spp), che possono essere previste in misura superiore alla quantità minima prescritta;
   d) le modalità di intervento: intervento edilizio diretto (Ied), progetto urbanistico unitario (Puu) ovvero piano urbanistico attuativo (Pua).

CAPO VI. NORMATIVA DELLA ZONA D

Articolo 93. Zona D - Zona produttiva

1. Le zone D individuano le parti del territorio in cui sono presenti insediamenti produttivi o sono destinate a nuovi insediamenti produttivi, artigianali, industriali o ad essi assimilati (DPR 447/1998 e regolamento d'attuazione).
2. La zona produttiva è articolata nelle seguenti sottozone:
   - *zona D1 - PIP*: caratterizzata dalla presenza *Piano per gli Insediamenti Produttivi* approvato ed in corso di attuazione;
   - *zona D2 - Zona produttiva esistente:* caratterizzata dalla presenza di immobili e relative particelle interessate da attività produttive esistenti;
   - *zona D3 - Zona produttiva di espansione per attività industriali e artigianali,* ovvero destinata a nuovi insediamenti produttivi per attività industriali e artigianali;
   - *zona D4 - Zona produttiva di espansione per attività commerciali,* ovvero destinata a nuovi insediamenti produttivi per attività produttive del tipo commerciale, dove l'attività prevalente è di natura commerciale;
   - *zona D5 - Zona produttiva di espansione per attività turistico-ricettive,* ovvero destinata a nuovi insediamenti di tipo turistico, dove l'attività prevalente è di natura turistico-ricettivo.

Articolo 94. Attività abitative, di produzione e servizi ammesse nelle zone produttive

1. In **zona D3** sono ammesse:
   - Attività produttive industriali e manifatturiere. Sono compresi nell'uso per questi ultimi, gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode chioschi prefabbricati ed in opera per attività

commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986).
- Attività per Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli; strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia, strutture agrituristiche, pizzerie e commercializzazione di prodotti tipici se localizzati in immobili edilizi esistenti e chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986).

2. In **zona D4** sono ammesse:
   - Attività commerciali al dettaglio: spazi di vendita e di servizio, spazi tecnici, magazzino e di esposizione al servizio dell'attività commerciale al dettaglio chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986), attività fieristiche nella destinazione D4.
   - Commercio specializzato e attività espositive: centri commerciali a vendita diretta, elettrodomestici, prodotti per la casa e chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986) attività fieristiche con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.
   - Commercio specializzato e attività espositive: comprendono i centri commerciali a vendita diretta per la media e grande distribuzione commerciale, supermercati, esposizione e vendita auto, elettrodomestici, prodotti per la casa; spazi di vendita, di servizio tecnico e di magazzino.
   - Commercio all'ingrosso (LR 1/2000): comprende le attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio, attività fieristiche con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.
3. In **zona D3 e D4** sono ammesse:
   - Attività artigianali produttive e laboratori e servizi assicurativi e bancari. Usi artigianali, spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio e quelli tecnici chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986) attività fieristiche nella D4 con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.
   - Attività direzionali: uffici di grandi dimensioni, pubblici e privati, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza; le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; gli istituti universitari e di ricerca.
   - Commercio all'ingrosso: attività commerciali all'ingrosso, inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio e chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza del Consiglio di

Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986) attività fieristiche nella D4 con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.

4. In **zona D5** sono ammesse:
   - Residenza turistica: alloggi destinati ad uso stagionale ed i relativi spazi di servizio.
   - Attività ricettive a rotazione d'uso: alberghi e residenze turistiche-alberghiere ovvero ostelli, pensioni, con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderia, rimessa) e spazi comuni o di ritrovo (ristorante, bar, sale riunione e congressi).
   - Campeggi e Villaggi turistici: spazi di soggiorno e sosta turisti sia con attrezzature smontabili sia con roulottes o camper ed i relativi servizi di supporto, e piccoli locali ad uso commerciale e ricreativo con residenze per il personale addetto. Sono comprese anche costruzioni temporanee ad uso turistico realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria e sono compresi i parchi di divertimento chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986).
5. In **zona D3, D4 e D5** sono ammesse:
   - Attività ricettive ed esercizi pubblici: ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (discoteche) e chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986).
   - Stazioni di servizio e carburante: attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, questi ultimi fino ad una superficie massima di 100 mq. chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986) attività fieristiche nella D4 con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.
   - Attività ricettive ed esercizi pubblici: comprendono ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (discoteche); spazi destinati al pubblico, spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzino chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986) attività fieristiche nella D4 con servizi e spazi connessi e correlati da allestire ed attrezzare.
6. In tutte le zone D sono ammesse le attività svolte dalle amministrazioni pubbliche.
7. Nelle fasce di rispetto che ricadono nelle zone D sono ammesse le attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro chioschi prefabbricati ed in opera per attività commerciali di vicinato ed edicole (sottoposte a regime di concessione ai sensi della sentenza della Consiglio di Stato Sezione V del 24 febbraio 2003 n.986.

Articolo 95. Zona D1 - PIP

1. La zona D1 è caratterizzata dalla presenza di un *PIP - Piano per gli Insediamenti Produttivi* approvato ed in corso di attuazione.
2. Le modalità di attuazione sono tesa ad essere confermativa di atti amministrativi vigenti.

Articolo 96. **Zona D2 - Zona produttiva esistente** *(elenco a pag. 73 -74)*

1. La zona D2 comprende aree produttive, di tipo industriale e artigianale, esistenti.
2. Si applicano la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia a parità di Slp.
3. Al fine di favorire l'allargamento della base produttiva, è ammesso l'ampliamento con aumento della volumetria pari al 20% di quella esistente nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini.
4. Nella zona D2 il PUC si attua mediante *intervento urbanistico diretto.*

Articolo 97. Zona D3 - Zona produttiva di espansione per attività industriali e artigianali *(elenco a pag. 73 -74)*

1. La zona D3 è relativa all'espansione delle attività produttive per attività industriali e artigianali future e residenza connessa all'attività pari ad una sola residenza per lotto.
2. La zona D3 sia attua attraverso intervento diretto o intervento preventivo PPE o equivalenti d'iniziativa pubblica o privata, assicurando i possibili insediamenti di cui all'art. 2 del DPR 447/1998 e quanto stabilito dalla Legge 865/1971 e la percentuale minima degli standard di cui al DM 1444/1968.
3. In caso di intervento diretto, sono consentiti interventi sugli immobili esistenti con adeguamento del tipo residenziale e/o produttivo nella misura massima del 20% a condizione che il lotto giustifichi tale incremento e nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade non inferiore a 5,00 m. Sono ammessi altresì nuovi manufatti su lotti esistenti alla data di adozione del Piano non inferiori a 4.000 mq con un rapporto di copertura non superiore a 0,25 mq/mq e nel rispetto delle aree a servizio di cui al DM 1444/1968. L'altezza è in funzione delle esigenze tecnologiche ma non potrà superare 10,50 m. È prescritto il parere di competenza se ricadente in area vincolata così com'è disciplinato dalle presenti norme. È prescritto, altresì, l'utilizzo di manufatti produttivi con finiture in mattoni, pietre ed altri materiali locali. Sono da escludere per i nuovi manufatti capannoni con finitura in cemento. Le aree scoperte sono obbligatoriamente da sistemare a verde con un alto indice di piantumazione.
4. Per l'intervento diretto con singola concessione si dovrà garantire:
   a) la viabilità di transito e di penetrazione interna, nonché le aree destinate ad attrezzature di servizio;
   b) le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi,
   c) le fasce di protezione antinquinamento;
   d) le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per attrezzare le aree industriali ed artigianali, nonché le aree per attrezzature funzionali relative agli impianti commerciali.
5. In caso di intervento preventivo, il PPE o piani equivalenti, dovrà disciplinare l'edificazione delle superfici residenziali connesse agli interventi, in ogni caso nella

misura massima di 1/5 della potenzialità edificatoria del lotto e fino ad un massimo di 450 mc per ogni intervento.

6. I parametri e gli indici di utilizzazione della zona D3 per l'intervento preventivo PPE d'iniziativa pubblica o PLC d'iniziativa privata, sono i seguenti:
   - lotto minimo 4.000-6.000 mq
   - Rapporto di utilizzabilità territoriale = 0,32 mq/mq
   - Rapporto di copertura fondiario = 0,5 mq/mq
   - Altezza minima dei manufatti produttivi alla gronda = 10,5 m
   - Distanze minima dalle strade = 20 m
   - Distanza minima dai confini = 10 m
     (è ammessa costruzione su confine od in aderenza)
   - Distanza minima tra manufatti = 10 m

   In sede di redazione del PPE saranno garantite fasce di protezione antinquinamento.
   Inoltre:
   - intervento preventivo PPE d'iniziativa pubblica con esproprio dell'area calcolato sull'indice rapporto di utilizzabilità territoriale (edificabilità legale e di fatto) ;
   - per l'intervento preventivo PLC d'iniziativa privata, l'area di cessione per standard di cui al DM 1444/1968 è del 10%, oltre la viabilità ed i parcheggi secondo il Decreto. Sono ammesse deroghe alle altezze per manufatti speciali di impianti tecnologici.

Articolo 98. Zona D4 - Zona produttiva di espansione per attività commerciali
(elenco a pag. 73 -74)

1. La zona D4 è relativa all'espansione delle attività commerciali e servizi e residenza connessa all'attività pari ad un solo alloggio.
2. Sono ammesse le attività di cui alla LR 1/2000 comprendendo aree già consolidate per la destinazione commerciale specificatamente riservate alla realizzazione di immobili per il potenziamento del settore del commercio all'ingrosso ed al minuto, quali uffici, depositi commerciali, ristoranti a servizio, distributori di carburanti, centri direzionali e residenze connesse, un solo alloggio per ogni lotto non superiore a 450 mc, nonché attività terziarie in genere.
3. Sono ammesse localizzazioni da parte di privati di attività fieristiche con servizi ed attrezzature allo scopo da allestire connesse e correlate.
4. La zona D4 si attua per intervento preventivo esteso all'intera zona elementare attraverso PPE d'iniziativa pubblica e/o PLC d'iniziativa privata.
5. Al fine della valutazione per il rilascio delle relative autorizzazioni amministrative, le strutture commerciali di media e grande dimensione ammesse nella zona D4 vanno classificate nella classe 4 di appartenenza del Comune di Serre, dunque:
   a) M1 A/M - Medie strutture inferiori, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 150 e 900 mq;
   b) M1 E - Medie strutture inferiori, per prodotti extralimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 150 e 900 mq;
   c) M2 A/M — Medie strutture superiori, tipo centro commerciale, per prodotti alimentari o misti con superficie netta di vendita compresa tra 900 e 1500 mq;
   d) M2 E-- Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti extralimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 900 e 1.500 mq;

e) G1 A/M— Ipermercati: strutture di vendita fino a 5.000 mq per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;
f) G1 E — Strutture di vendita fino a 15.000 mq per la vendita di soli prodotti non alimentari;
g) G2 CQ — Centri commerciali di quartiere o interquartiere: strutture commerciali di almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, fino a 4.000 mq di vendita;
h) G2 CI — Centri commerciali inferiori: strutture commerciali di almeno 8 esercizi commerciali con le caratteristiche di cui alla lettera precedente, con superficie di vendita fino a 15.000 mq;
i) G2 CS - Centri commerciali superiori: strutture commerciali di almeno 12 esercizi commerciali, con le caratteristiche di cui alla precedente lettera, con superficie maggiore di 15.000 mq, fino ad un massimo di 25.000 mq;
j) G ACP — Centri commerciali costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali. Dette aggregazioni devono essere costituite da almeno 6 esercizi appartenenti alle grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, con singole superfici di vendita fino a mq. 2.500, nonché da attività produttive artigianali e di servizi.

6. Ai sensi dell'art. 6 della LR 1/2000 vanno rispettati parametri di parcheggio e compatibilità territoriali:
   a) l'adeguamento ai parametri di parcheggio è richiesto nel caso di rilascio di nuova autorizzazione, di ampliamento della superficie di vendita;
   b) l'adeguamento non è previsto per il trasferimento, per nuove aperture o per ampliamenti a seguito di concentrazioni o accorpamenti che non superino il limite di soglia delle strutture di tipologia M1, fatta salva diversa specifica indicazione comunale;
   c) le aree di parcheggio devono essere realizzate in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali;
   d) la realizzazione di accessi e uscite veicolari in rapporto alle aree destinate a parcheggio ed alla struttura deve essere volta ad evitare interferenze con il traffico delle primarie vie di comunicazione;
   e) per gli utenti fisicamente impediti devono essere rimosse le barriere architettoniche presenti;
   f) per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita devono essere verificate le compatibilità territoriali di cui all'allegata tabella D della legge;
   g) le strutture di media e grande distribuzione devono rispettare i parametri di parcheggio in rapporto alla classe demografica del comune, fissati dalla tabella di cui all'allegato E della legge.
7. I parametri e gli indici di utilizzazione della zona D4 per l'intervento preventivo PPE d'iniziativa pubblica o PLC d'iniziativa privata, sono i seguenti:
   - lotto minimo 4000 mq (o multipli di duemila)
   - Rapporto di utilizzabilità territoriale = 0,16 mq/mq
   - Rapporto di copertura fondiario = 0,25 mq/mq
   - Altezza massima dei manufatti produttivi alla gronda = 10,50 m
   - Distanze minima dalle strade = 20 m
   - Distanza minima dai confini = 10 m
     (è ammessa costruzione su confine od in aderenza)

- Distanza minima tra manufatti = 10 m

Inoltre:

- intervento preventivo PPE d'iniziativa pubblica con esproprio dell'area calcolato sull'indice rapporto di utilizzabilità territoriale (edificabilità legale e di fatto);
- per l'intervento preventivo PLC d'iniziativa privata, l'area di cessione è del 25%, comprensiva dei limiti parametrici fissati dal DM 1444/1968.
- Nelle zone omogenee D2 e D4 contigue e di proprietà dello stesso Imprenditore è consentita la costruzione in aderenza, in ampliamento ai manufatti esistenti.

Articolo 99. Zone D5 - Zone produttiva di espansione per attività turistico-ricettive

1. La zona D5 è relativa all'espansione delle attività turistiche, ricettive con annesse residenze turistiche (in ragione del 30%) e servizi.
2. Sono ammessi le attività turistiche quali ostelli, alberghi, ristoranti, case-vacanze, agricampeggio, bungalow, club house, uffici, depositi commerciali, distributori di carburanti, centri direzionali e residenze connesse, nonché attività terziarie in genere.
3. Si attua attraverso intervento preventivo PPE di iniziativa pubblica e privata, il rispetto del DM 1444/1968 e dei rapporti stabiliti per le aree di cessione non inferiore al 25%.
4. Lo strumento di attuazione è il Piano esecutivo d'iniziativa pubblica con esproprio dell'intera area o piano d'iniziativa privata PLC, ovvero progetto unitario correlato a convenzione e la concessione edilizia onerosa correlata a convenzione.
5. L' indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia alberghiera ricadente in zona D5 non potrà superare 1,50 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile.
6. Inoltre, almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, in caso occorre una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.
7. Per quanto riguarda la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazioni e di campeggio o la predisposizione di aree per l' impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulottes e case mobili dovranno essere proporzionate per raccogliere non più di 1.200 utenti ed essere dotati di apposite aree di parcheggi, di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento di liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi.
8. La relativa concessione, su terreni sia demaniale che privati, va fissata in non più di 5 anni, salvo eventuale rinnovo e nell' atto di concessione stessa dovrà essere prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente o la messa a dimora di apposite essenze arboree di alto fusto, in misura non inferiore ad un albero ogni dieci posti, con la corresponsione di un contributo adeguato all' incidenza delle opere di urban.^{ne} dirette od inoltre da computare in base a disposti della L. 10/1977.
9. I parametri e gli indici di utilizzazione della zona D5 per l'intervento preventivo PPE d'iniziativa pubblica o PLC d'iniziativa privata, sono i seguenti:
   - Rapporto di utilizzabilità territoriale = 0,10 mq/mq
   - Rapporto di copertura fondiario = 0,25 mq/mq

-
- Altezza manufatti non inferiore a 7,50 m, per gli alberghi 10,50 m e per bungalow e campeggi 3,00 m
- Distanze minima dalle strade = 20 m
- Distanza minima dai confini = 10 m
  (è ammessa costruzione su confine od in aderenza)
- Distanza minima tra manufatti = 10 m

Inoltre:
- intervento preventivo PPE d'iniziativa pubblica con esproprio dell'area calcolato sull'indice rapporto di utilizzabilità territoriale (edificabilità legale e di fatto);
- per l'intervento preventivo PLC d'iniziativa privata, l'area di cessione 25%, compensativa per standard compresa quella di cui al DM 1444/1968 e LR 14/1982.

CAPO VII. NORMATIVA DELLA ZONA E

Articolo 100. Zona E – Zona agricola

1. Tale zona comprende le parti del territorio che costituiscono le unità morfologiche caratterizzate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o della utilizzazione a scopi colturali, rispetto ai suoli prevalentemente edificati e urbanizzati.
2. La zona agricola è articolata nelle seguenti sottozone:
   - *zona E1 - Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva*: caratterizzata dalla presenza di seminativi e seminativi arborati, orti urbani e colture particellari consociate;
   - *zona E2 - Aree seminative ed a frutteto*: caratterizzata dalla presenza di vigneti e oliveti, frutteti e colture legnose;
   - *zona E3 - Aree boschive, pascolive e incolte*: caratterizzata dalla presenza di pascoli naturali permanenti, cespuglieti ed arbusteti, macchia, boschi misti di latifoglie e cedui, prati-pascoli e pascoli arborati;
   - *zona E3i - Incolti*.
3. In tali zone il PUC si attua mediante *intervento urbanistico diretto*.

Articolo 101. Zona E1 - Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva

1. Per tutte le zone E1 l'indice di fabbricabilità fondiaria per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale è pari a 0,05 mc/mq.
2. Per le costruzioni accessorie per la produzione agricola si applica l'indice pari a 0,10 mc/mq
3. L'edificazione avviene nel rispetto dei seguenti indicatori edilizi:
   - H_{max} = 7,50 m
   - Dc ≥ 7,50 m
   - Df ≥ 10,00 m
   - Ds ≥ 20,00 m
   - Lotto minimo non inferiore a 3.000 mq
   - Volumetria a realizzarsi (residenziale e pertinenze) non superiore a 700 mc (compreso l'asservimento).

- Volumetria a realizzarsi (residenziale e pertinenze) per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale in conformità alla Lr 14/1982 con la prescrizione al deposito del piano aziendale, asseverato, a firma di un tecnico dottore in agraria.

4. Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari.
5. Per tali realizzazioni l'indici di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo è 0,10 mc/mq. Per gli allevamenti zootecnici non vanno superati i seguenti limiti:
   - indice di copertura 0,05 mq/mq
   - indice di copertura in presenza di paddok 0,15 mq/mq
   - Dc ≥ 20,00 m
6. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura una sola volta

Articolo 102. Zona E2 – Aree seminative ed a frutteto

1. Nella *zona E2* sono consentite le stesse destinazioni funzionali previste per la zona E1.
2. L'indice di fabbricabilità fondiaria per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale è pari a 0,03 mc/mq.
3. Per le costruzioni accessorie per la produzione agricola si applica l'indice pari a 0,10 mc/mq
4. L'edificazione avviene nel rispetto dei seguenti indicatori edilizi:
   - H_{max} = 7,50 m
   - Dc ≥ 7,50 m
   - Df ≥ 10,00 m
   - Ds ≥ 20,00 m
   - Lotto minimo non inferiore a 3000 mq
   - Volumetria a realizzarsi (residenziale e pertinenze) non superiore a 700 mc (compreso l'asservimento)
   - Volumetria a realizzarsi (residenziale e pertinenze) per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale in conformità alla Lr 14/1982 con la prescrizione al deposito del piano aziendale, asseverato, a firma di un tecnico dottore in agraria.

5 - Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonchè gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

6 Per tali realizzazioni l'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo è 0,10 mc/mq. Per gli allevamenti zootecnici non vanno superati i seguenti limiti :
   - indice di copertura 0,05 mq/mq
   - indice di copertura in presenza di paddok 0,15 mq/mq
   - Dc ≥ 20,00 m

3. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura. ua sola volta.

Articolo 103. Nuova edificazione nelle zone E1 ed E2

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

Articolo 104. Zona E3 - Aree boschive, pascolive e incolti

1. La *Zona E3* identifica le parti del territorio ricadenti in zona agricola connotate dalla appartenenza alla classificazione dei suoli a bosco, pascolo e incolto.
2. L'indice di fabbricabilità fondiaria per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale è pari a: 0,003 mc/mq.
3. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola - quali stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari - ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda, va rispettato l'indice di fabbricazione fondiario pari a 0,01 mc/mq.
4. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
   - H_{max} = 7,50 m
   - Dc ≥ 7,50 m
   - Df ≥ 10,00 m
   - Ds ≥ 20,00 m
   - Volumetria a realizzarsi (residenziale e pertinenze) non può superare i 250 mc (non è ammesso l'asservimento)
5. È vietato trasformare le attuali aree boschive in altre colture, ed è prescritta l'utilizzazione del bosco ceduo nei limiti previsti dalle norme forestali. Le costruzioni non devono incidere sulle zone boschive o macchie

6. Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonchè gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari.
7. Per tali realizzazioni l'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo è 0,10 mc/mq. Per gli allevamenti zootecnici non vanno superati i seguenti limiti:
   - indice di copertura 0,05 mq/mq
   - indice di copertura in presenza di paddok 0,15 mq/mq
   - Dc ≥ 20,00 m
8. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura una sola volta.
9. Nelle *Zone E3/i* incolte sono consentite le riconversioni a usi agricoli o boschivi, sempre che ciò non comporti sostanziali modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.
10. Nelle *Zone E3/i* incolte sono ammessi gli interventi di nuova edificazione non residenziale solo in caso di riconversione a usi agricoli o boschivi avvenuta, con riferimento all'intero fondo, da almeno 3 anni e comprovata da idonea certificazione.
11. Le aree di cava abbandonate, quelle chiuse e in corso di dismissione in attuazione del presente piano sono assoggettate ad interventi di messa in sicurezza e ripristino ambientale in applicazione della normativa regionale di settore.

CAPO VIII. NORME VALIDE PER TUTTE LE ZONE E

Articolo 105. Zona E – edifici esistenti

1. Ai fini di quanto previsto nel presente Titolo, il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
2. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
3. I manufatti legittimamente realizzati non considerati edifici possono essere oggetto di intervento, a parità di volume, al fine di garantirne la solidità, stabilità e durata, purché la nuova destinazione sia funzionale all'uso agricolo, essendo esclusa la destinazione residenziale.
4. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia a parità di superfici e volumi di edifici legittimamente realizzati, che preveda l'integrale demolizione e ricostruzione, anche in deroga agli indici fondiari e ai lotti minimi di cui alle presenti NTA, purché l'insufficiente dimensione del terreno non dipenda da un frazionamento eseguito in data posteriore alla deliberazione del PUC, ai sensi dell'art. 24 della Lr 16/2004.
5. Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non preveda l'integrale demolizione e ricostruzione, senza incremento di superfici e volumi.
6. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto, essendo sempre possibile la conversione a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con attività agrituristiche di cui alla Lr 41/1984.

7. È consentito il recupero dei volumi abitativi e rurali degli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo.
8. Per gli edifici di cui al precedente comma 7 sono consentite le seguenti nuove destinazioni:
   a) residenza stabile e/o turistica, agriturismo;
   b) annessi alla residenza (autorimesse, depositi attrezzi, ecc.);
   c) uffici o studi professionali;
   d) trattoria tipica con bar;
   e) piccole attività artigianali strettamente connesse all'attività agricola;
   f) artigianato di servizio, quale attività che non necessiti di opere o di strutture che possano essere in contrasto con la tipologia della zona, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato, opportunamente realizzato e pari ad almeno la superficie utile del laboratorio, e i locali siano dotati delle prescritte idoneità tecnologiche e tecniche.

Articolo 106. Zona E – impianti serricoli

1. La costruzione di impianti serricoli è consentita secondo le modalità della Lr 8/1995 e smi.
2. Per serre si intendono impianti stabilmente infissi nel suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture.
3. Tali impianti possono essere distinti in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente.
4. Le serre, per non essere considerate costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce ed avere altezza massima di 3,00 m in gronda e di 5,00 m al culmine, se a falda, e di 4,00 m se a copertura piana.
5. Il rapporto di copertura non deve superare il 30% della superficie fondiaria del lotto e le distanze dal ciglio stradale devono essere di almeno 10,00 m.
6. Il volume delle serre non rientra nell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario.
7. Le serre di tipo stagionale vanno sottoposte ad autorizzazione e sono consentite esclusivamente nelle zone agricole E1- E2.
8. Le serre di tipo permanente sono considerate come annessi rustici e sottoposte al rilascio di permesso di costruire non oneroso e sono consentite solo nelle parti di zona agricola escluse da qualsiasi tipo di vincolo.
9. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio.
10. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio al suolo di detti impianti.
11. Per l'installazione di serre, la distanza non può essere inferiore a 6,00 m dai fondi confinanti, a 10,00 m dalla viabilità pubblica, a 10,00 m dai fabbricati destinati a civili abitazioni.
12. Al fine di tutelare i valori storici e culturali del paesaggio agrario, l'installazione delle serre è consentita nelle aree ad alberazione nulla o rada, con esclusione dei terreni particolarmente acclivi o sistemati a terrazze e dei terreni compresi entro una

fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali o al di sopra delle incisioni idrogeologiche.

13. Gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, e devono assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque.
14. È consentita la realizzazione di vasche entroterra per la raccolta e l'accumulo delle acque meteoriche.
15. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'art. 142 del DLgs 42/2004.
16. Per il rilascio del titolo abilitativo gratuito relativo alle costruzioni di cui al presente articolo, i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di cui all'art. 88.

Articolo 107. Zona E – divieti

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

Articolo 108. Zona E – titolarità e responsabilità dell'intervento

1. Nelle zone agricole, i titoli abilitativi alla edificazione residenziale a supporto della conduzione del fondo possono essere rilasciati esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, in quanto equiparabili perché aventi le medesime caratteristiche degli imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'art.1 del DLgs 99/2004.
2. Le suddette caratteristiche soggettive del richiedente possono essere attestate da documentazione in originale.
3. Qualora, al momento della richiesta, si fosse prodotta solo autodichiarazione, all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere prodotta la documentazione in originale attestante le suddette caratteristiche soggettive, se disponibile, in mancanza delle quali il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a disporre obbligatoriamente la verifica della veridicità di quanto dichiarato mediante controlli formali ed appositi sopralluoghi.

4. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per costruzioni destinate ad uso residenziale, in debita correlazione a piani o programmi aziendali, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che preveda, a carico del destinatario dei suddetti titoli e dei suoi aventi causa, i seguenti impegni:
5. l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
6. la conservazione della destinazione residenziale e agricola dell'edificio;
7. l'effettuazione di idonee prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del fondo.
8. Al fine di garantire un'effettiva azione di presidio e tutela del territorio, nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 4, il destinatario delle suddette autorizzazioni edilizie si impegna, inoltre, a effettuare le seguenti opere:
9. manutenzione dei terrazzamenti presenti nei terreni asserviti nel rispetto delle tecniche tradizionali in muratura a secco con pietra locale;
10. pulizia e manutenzione periodica dei rii che attraversano o delimitano i terreni asserviti;
11. pulizia e manutenzione, almeno annuale, di tutte le percorrenze carrabili e pedonali, attuali e catastali, che attraversano o delimitano i terreni asserviti, per almeno 3,00 m di profondità su ogni lato del tracciato medesimo.
12. Qualora insistano sul fondo episodi di degrado, frane, smottamenti, erosioni incanalate e superficiali e quant'altro comprometta l'equilibrato assetto complessivo del territorio, è fatto obbligo al titolare del fondo di provvedere a opere di sistemazione, sulla base di specifico progetto redatto utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Articolo 109. Zona E – accorpamento dei suoli

1. L'asservimento ed il conseguente accorpamento di suoli ai fini edificatori è consentita esclusivamente per la realizzazione di residenze.
2. È escluso, in ogni caso, l'accorpamento derivante dall'asservimento dei suoli ai fini della realizzazione di volumi non residenziali destinati alla conduzione del fondo, i quali potranno essere realizzati esclusivamente in stretta connessione con i rispettivi singoli suoli agricoli su cui si genera la relativa capacità edificatoria.
3. Alla composizione del lotto in zone agricole possono concorrere aree anche non contigue tra loro, purché appartenenti alla stessa proprietà e/o asservite con atto d'obbligo notarile da parte del proprietario a beneficio dell'intervento richiesto.
4. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di suoli a condizione che sulle aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
5. In ogni caso, l'asservimento non può consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
6. Per le attività agricole che insistono, in forma documentata, su terreni ricadenti in comuni limitrofi, è ammesso l'accorpamento dei volumi sul fondo insistente nel Comune.
7. L'accorpamento è consentito anche fra le sottozone agricole E2 ed E3/i, nel qual caso, per ciascuna tipologia di suolo agricolo, si dovrà applicare il rispettivo indice di fabbricabilità fondiario fissato per le suddette sottozone agricole.
8. Nel caso di accorpamento di suoli da comuni limitrofi, all'atto della richiesta di autorizzazione edilizia è necessario produrre certificazione del comune in cui è ubicato il suolo che si intende asservire, da cui risulti la relativa classificazione

tipologica, ai sensi del punto 1.8 dell'Allegato alla Lr 14/1982, che ne consenta la equiparazione esclusivamente alla sottozona agricola E_2 ovvero alla sottozona agricola $E_{3/i}$, anche nel caso di suoli agricoli a più vantaggiosa potenzialità edificatoria.

9. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a cura del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sarà tenuta e progressivamente aggiornata una planimetria catastale sulla quale verranno individuati i terreni agricoli cui si applica il vincolo derivante da ogni autorizzazione edilizia rilasciata.
10. Tutte le aree la cui cubatura è utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate, a cura del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sulla planimetria catastale, di cui al precedente comma 9, tenuta in pubblica visione.
11. I dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere anche iscritti in uno specifico Registro Fondiario appositamente istituito presso lo stesso Ufficio Tecnico Comunale.
12. Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale attesta, per ciascun permesso di costruire rilasciato, che le superfici agricole di riferimento non abbiano concorso a determinare accorpamento dei suoli finalizzati alla realizzazione di altri edifici in zona agricola. Tale attestazione è parte integrante del dispositivo autorizzatorio.

Articolo 110. Zona E agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale

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

8. L'insieme delle suddette opere non deve, in ogni caso, avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati.
9. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche devono qualificarsi come componenti del paesaggio in cui sono inserite e migliorare, se necessario, le condizioni della stabilità dei suoli e l'equilibrio idrogeologico, privilegiando materiali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità.
10. In rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti rurali esistenti, sono ammesse le trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, nonché dei valori testimoniali delle attività colturali connesse.
11. La tipologia degli annessi rurali e delle altre pertinenze dovrà essere formalmente e strutturalmente inserita armonicamente nei caratteri predominanti della zona.
12. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pietrame a secco o, in alternativa, mediante palizzata in legno con rete metallica di altezza non superiore a 1,50 m, accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
13. In contiguità con centri abitati o nuclei edilizi, le recinzioni possono essere costituite da blocchi di tufo a faccia vista di altezza non superiore a 1,20 m, eventualmente accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
14. Le suddette recinzioni, qualora prospicienti a strade vicinali o interpoderali, dovranno distare non meno di 2,00 m dal relativo asse.
15. Eventuali nuove strade e/o eventuali nuovi accessi carrai necessari al collegamento dei fondi dovranno utilizzare preferibilmente i tracciati esistenti, privilegiando l'utilizzo di viottoli, capezzagne, sentieri e quant'altro abbia già lasciato tracce evidenti sul suolo.
16. Nuovi tracciati stradali possono essere realizzati, nel caso di risistemazioni fondiarie anche parziali, in ragione della dimensione aziendale; in tal caso, il progetto della nuova soluzione viabilistica dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale, la stabilità geomorfologica dei terreni e la continuità idraulica.
17. È consentita la realizzazione delle necessarie strade interpoderali, aventi sezione trasversale lorda non superiore a 4,00 m e il cui fondo sarà in terra battuta opportunamente stabilizzata, senza applicazione di pavimentazioni impermeabili.
18. I muri di sostegno o i loro rifacimenti dovranno essere realizzati in pietrame di tufo e, qualora per motivi geotecnici si dovesse fare ricorso ad opere in cemento armato, le stesse dovranno essere rivestite da lastre di tufo o materiali lapidei.

CAPO IX. NORMATIVA DELLA ZONA F

Articolo 111. Zona FZ - Standard urbanistico

1. Le zone FZ rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi ed attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse zone territoriali omogenee secondo quanto previsto dal PUC e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente.
2. Relativamente alle aree e spazi pubblici esistenti e di progetto del tipo FZ di cui agli articoli 3 e 4 numero 3 del Decreto 1444/1968 sono stati distinti nel seguente modo:
   - FZ1 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

- FZ2 - aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici postali, piazze, spazi comuni plurifunzionali, protezione civile, ecc.).
- FZ3 - aree per spazi pubblici attrezzati "a parco urbano per il gioco e lo sport".
- FZ4 - aree per parcheggi anche su livelli diversi.

3. Le aree destinate a standard possono essere di proprietà pubblica o privata.
4. L'uso pubblico deve essere regolato da convenzioni o svolto da soggetti istituzionalmente competenti allo svolgimento del servizio pubblico.

Articolo 112. Definizione e modalità di attuazione degli standard urbanistici

1. ***Servizi e attrezzature a carattere religioso*** – Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi quelli previsti dalla Lr 9/1990. Nelle zone per servizi e attrezzature a carattere religioso esistenti è consentito svolgere ogni intervento possibile secondo la classificazione dell'edificio nell'ambito della zona urbanistica di appartenenza.
2. ***Servizi e attrezzature di interesse comune*** - Le zone per servizi e attrezzature di interesse comune sono riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, attività di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteche, società pubbliche le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali/sociali e ricreativi o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto connessi, gli spazi tecnici e le aree scoperte annesse.
3. ***Servizi e attrezzature per l'istruzione*** – Questa categoria comprende tutte le aree e gli edifici adibiti all'istruzione obbligatoria ed include le attrezzature sportive, le palestre polivalenti a uso anche extrascolastico, le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.
4. ***Servizi sociali-assistenziali*** – Questa categoria comprende i servizi socio-assistenziali ossia, a solo titolo esemplificativo, i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori (asili nido), i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (sede ASL) e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
5. ***Servizi amministrativi e istituzionali*** – Questa categoria comprende i servizi amministrativi, a solo titolo esemplificativo, le sedi istituzionali amministrative, le sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale), le poste e telecomunicazioni, le caserme e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
6. Gli interventi sulle aree a servizio esistenti di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4 avviene mediante:
   - progetto di opera pubblica,
   - Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.
7. Gli interventi nelle aree destinate a standard di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4 da parte di Enti pubblici, non è vincolata da limiti massimi di volume, Superficie utile lorda, superficie coperta e altezza, fermo restando il rispetto dei parametri definiti dalle eventuali normative speciali afferenti le singole destinazioni di "servizio" e quelli relative alle distanze da confini e/o da altri edifici, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.

8. Nelle aree di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4, qualora necessaria, è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio.
9. Nelle aree di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4, sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
10. ***Spazi pubblici e a verde***: sono le zone riservate a spazi pubblici quali giardini, zone a verde, attrezzature per il gioco, lo sport, il ed il tempo libero riconducibili alla disciplina degli standard urbanistici. Non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.
11. Gli interventi sulle aree destinate a *Spazi pubblici e a verde* esistenti di cui al precedente comma 10 avviene mediante:
    - progetto di opera pubblica,
    - Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.
    - Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e che comunque garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.
12. Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.); altre destinazioni possono essere decise dall'amministrazione, se funzionali alla gestione e/o alla realizzazione delle aree a verde. Queste dovranno, comunque essere compatibili con la fruizione dell'area a verde. L'area permeabile deve in ogni caso rimanere preminente rispetto alle funzioni complementari.
13. Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 50% di quella complessiva.
14. In assenza di presenze monumentali e nel rispetto delle distanze, è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
15. ***Parcheggi pubblici*** - Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici e possono distinguersi in parcheggi in superficie (a raso e su strada in sede propria) e in parcheggi in struttura (fuori terra o interrati).
16. I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
17. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.
18. Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.

19. I parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano
20. I parcheggi in struttura possono essere realizzati nel sottosuolo o con strutture multipiano, dove espressamente indicato nei progetti e/o nei Pua e con i parametri urbanistici in essi definiti, a cui si fa integrale rinvio. Contribuiscono alla verifica della dotazione del relativo standard i vari livelli in cui il parcheggio multipiano (interrato o fuori terra) sarà distribuito.
21. È consentita la realizzazione nel sottosuolo di aree pubbliche di parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie temporaneo, purché sia garantito, a mezzo di convenzione trascritta, l'uso pubblico del suolo e la contestuale realizzazione in superficie di idonea sistemazione a verde con piantumazione o altre misure compensative.
22. La realizzazione dei parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire piantumazioni di media grandezza in superficie; le rampe di accesso ai parcheggi dovranno essere adeguatamente disimpegnate dalla strada in modo tale da non creare pericolo o disagio al traffico veicolare.
23. Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.

Articolo 113. Zona FT - Zona per spazi e attrezzature pubbliche di interesse generale

1. Sono definite attrezzature di interesse generale le aree e gli immobili utilizzati per finalità amministrative, di ordine pubblico, culturali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici sanitari o specifici, comunque destinati ad un'utenza sovracomunale.
2. L'attuazione avviene attraverso PPE d'iniziativa pubblica, progetto esecutivo d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata.
3. La zona FT comprende anche il sito utilizzato come discarica per essa si rinvia al rispetto della specifica disciplina normativa vigente in materia di raccolta rifiuti.
4. All'interno della zona FT sito utilizzato come discarica possono essere realizzate costruzioni funzionali all'esercizio dell'impianto; esse sono subordinate ad una preventiva approvazione da parte della GC.
5. Per gli interventi di bonifica si prevedono possibili usi legati alla rinaturalizzazione e valorizzazione ambientale, ossia di sistemazione a verde, di piantumazione, o anche per impianti per la produzione di energia alternativa. Le opere necessarie per la realizzazione di tali interventi sono subordinate ad una preventiva approvazione da parte della Giunta comunale. Le stesse dovranno essere approvate e valutate dal punto di vista "ambientale" e/o di "incidenza", secondo le specifiche norme che regolano gli interventi ammessi.

Articolo 114. Zona FT1 - Attrezzature amministrative, culturali, ricreative e sanitarie

1. In zona FT1 sono ammessi destinata ad interventi di recupero, riqualificazione edilizia, ristrutturazione e rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare comunale ex Ersac per finalità amministrative, di ordine pubblico, culturali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici sanitari o specifici, comunque destinati ad un'utenza sovracomunale.

Articolo 115. Zona FT2 - Attrezzature sportive ad alto valore ecologico

1. In zona FT2 sono ammessi interventi di iniziativa pubblica e privata, attività relative allo sport ad alto valore ecologico quale il golf, tiro con l'arco, balestra, aree tematiche formative e didattiche, aree di specializzazione della naturalità, aree per gli sport equestri compreso le attrezzature necessarie, aree ricettive a supporto.
2. Tali aree sono volte ad agevolare la fruizione degli elementi dell'ambiente naturale, per questo possono essere attrezzate con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, spettacoli all'aperto, nuclei di attrezzature per lo sport ed il gioco dei giovani avvalendosi del recupero di elementi esistenti o di adattamento di suoli idonei per clivometria, consistenza e giacitura. È quindi consentita la sistemazione e la realizzazione di impianti arborati o a prato, di percorsi pedonali, equestri, ciclabili; di aree di sosta; di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi, alberghi e club-house.

Articolo 116. Zona FT3 - Parco Urbano

1. Tale zona è destinata alla realizzazione di un Parco Urbano pubblici di interesse territoriale nel quale è richiesta una particolare cura nell'allestimento del verde, dei percorsi pedonali e ciclabili, degli spazi e delle attrezzature per la fruizione e la socializzazione.
2. È ammessa la installazione di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, ecc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.
3. È vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità paesaggistiche dell'area.
4. Ogni intervento è subordinato alla redazione di apposito progetto tecnico esecutivo da sottoporre all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale.
5. In detta l'intervento potrà essere sia di iniziativa pubblica che privata.
6. Ove l'intervento fosse promosso dal privato, al progetto tecnico esecutivo da sottoporre al Consiglio Comunale, dovrà essere allegato schema di convenzione con il quale si assicuri l'uso pubblico del parco e siano definiti i criteri di utilizzazione e gestione del parco.

Articolo 117. Modalità d'intervento in Zona FT1, FT2 e FT3

1. Per gli interventi sul patrimonio costituito dagli spazi non costruiti sono ammessi:
   - il restauro delle coltivazioni agricole, e degli spazi non costruiti, con ripristino di processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea; e ripristino di habitat, per il soggiorno o il trasferimento di specie faunistiche e selvatiche, e della micro fauna.
   - la riconversione boschiva delle aree in abbandono, con immissione di essenze coerenti con le caratteristiche dei suoli e delle coltivazioni.
2. Interventi ammessi:
   - in mancanza di iniziativa di trasformazione urbanistica secondo le prescrizioni di piano, per l'edilizia esistente è ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- le unità edilizie che versano in condizioni di abbandono ed in condizioni tecnologiche precarie, nonché le unità edilizie in contrasto con l'uso a parco urbano, possono essere demolite (intervento ristrutturazione urbanistica, comportante demolizione senza ricostruzione), trasferendo i volumi delle unità edilizie esistenti su aree pubbliche concertate con l'amministrazione comunale.
- sono ammessi interventi per la realizzazione di nuovi percorsi, pedonali, ciclabili, equestri, muri di contenimento ed opere d'arte in pietra o in c.a. rivestito in pietra, sistemazione delle scarpate con piantumazioni autoctone, salvaguardando la visibilità dei versanti panoramici, divieto di asfalto o cemento per la pavimentazione, ricorrendo, invece, a materiali che assicurino la permeabilità riponendo attenzione al deflusso delle acque. Per i percorsi equestri la sistemazione del percorso va prevista con materiale naturale resistente operando la separazione tra piste ciclabili o equestri, e pedonali con aiuola continua con varietà arborea a taglia ridotta intervallata da siepi libere e gruppi di arbusti sempreverdi;
- sono ammessi interventi volti alla realizzazione di piccole aree attrezzate per la sosta ed il ristoro, non pavimentate, in condizioni specifiche attrezzate anche con parcheggio pubblico, allestite con cartelloni descrittivo educativi del sito e delle fasi del recupero ambientale;
- sono ammessi interventi volti alla realizzazione di strade interpoderali ed il ripristino dei sentieri esistenti, di segnaletica ad uso turistico da progettare, di attrezzature per l'accoglienza del pubblico e per la sicurezza sui sentieri;
- sono ammessi interventi volti a realizzare attività sportive ecologiche, naturalistiche come golf, tiro con l'arco, balestra, aree tematiche formative e didattiche, aree di specializzazione della naturalità, aree per gli sport equestri compreso le attrezzature necessarie, aree ricettive a supporto del parco territoriale.

10. I parametri e gli indici valevoli per le zone FT1, FT2 e FT3 sono i seguenti:
    - Rapporto di utilizzabilità territoriale = 0,32 mq/mq (per FT1 ed FT3)
    - Rapporto di utilizzabilità territoriale = 0,16 mq/mq (per FT2)
    - Altezza manufatti edilizi collettivi a supporto non superiore a 10,00 m
    - Numero massimo piani fuori terra = 3
    - Distanze minima dalle strade = 10,00 m
    - Distanza minima dai confini = 5,00 m (è ammessa costruzione su confine od in aderenza)
    - Parcheggi secondo la Legge 122 del 1989 e secondo le specifiche norme in funzione delle specificità dei manufatti.

Articolo 118. Zona T - Impianti tecnologici

1. Tale zona comprende le aree esistenti ove sono presenti impianti tecnologici. In particolare:
    - impianto cimiteriale;
    - impianti eolici;
    - campo fotovoltaico;
    - discarica.
2. Per ciascuna area si rinvia al rispetto delle specifiche discipline normative vigente di settore.

3. All'interno della zona possono essere realizzate costruzioni funzionali all'esercizio degli impianti stessi; esse sono subordinate ad una preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale.
4. Le opere eventuali opere di bonifica per la rinaturalizzazione e valorizzazione ambientale, ossia di sistemazione a verde, di piantumazione o anche per impianti per la produzione di energia alternativa, sono subordinate ad una preventiva approvazione da parte della Giunta comunale. Le stesse dovranno essere approvate e valutate dal punto di vista "ambientale" e/o di "incidenza", secondo le specifiche norme che regolano gli interventi ammessi.

CAPO X. VIABILITA'

Articolo 119. Viabilità esistente

1. La viabilità veicolare esistente è sempre assoggettabile ad interventi di riqualificazione miranti a regolarizzarne il tracciato e la sezione.
2. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
3. L'Amministrazione comunale possiede diritto di esproprio delle aree comprese in una fascia di 5,00 m dal margine di tutti gli assi viari per possibili opere di ampliamento.
4. Qualsiasi edificio deve, in ogni caso, rispettare una distanza minima dalla strada di 10,00 m.

Articolo 120. Viabilità di progetto

1. Comprende le superfici entro le quali sono consentiti interventi di adeguamento o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità.
2. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.
3. Le indicazioni, contenute negli elaborati grafici del PUC riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in quanto l'esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale.
4. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
5. Con l'approvazione del progetto delle suddette opere può essere prevista una modificazione della superficie impegnata dalle stesse in misura non superiore al 10% delle previsioni del PUC, anche finalizzata all'adeguamento dei confini catastali delle particelle interessate.
6. Alle superfici residuali, derivanti dall'applicazione del precedente comma, si estende la classificazione della zona territoriale omogenea limitrofa prevista dal PUC.
7. Qualora le nuove strade dovessero interferire con preesistenti canalizzazioni per il deflusso delle acque, la loro costruzione è subordinata alla preventiva realizzazione di apposite canalizzazioni sostitutive.
8. I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante.
9. Qualsiasi edificio deve, in ogni caso, rispettare una distanza minima dalla strada di 10 m.

CAPO XI. FASCE DI RISPETTO

Articolo 121. Fascia di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradali sono aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente all'edificazione, da limiti di in edificabilità.
2. Sugli edifici eventualmente esistenti, ricadenti in fascia di rispetto stradale, sono consentiti esclusiva menti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, da osservare nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del Dm 1404/1968.
4. Comprendono le aree destinate alla protezione delle strade, di cui al DLgs 285/1992 e del Dpr 495/1992 e loro modifiche e integrazioni, e si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi di triangoli di visuale, in corrispondenza di intersezioni, e di corde, in corrispondenza di curve di raggio inferiore o uguale a 250 m.
5. Nelle fasce di rispetto stradali non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.
6. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli.

Articolo 122. Fascia di rispetto cimiteriale

1. Sono sottoposte a vincolo cimiteriale le aree occupate dal cimitero.
2. La relativa fascia di rispetto è regolata del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Rd 1265/1934, come modificato dall'art. 28 della Legge 166/2002 e smi, nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.
3. Nelle aree ricadenti nella fascia di 100 m dal perimetro del cimitero non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni, ai sensi del punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.
4. I lotti edificati, all'interno della perimetrazione relativa al vincolo cimiteriale, qualora dovessero risultare illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, una volta acquisiti al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, saranno destinati a verde di rispetto cimiteriale.

Articolo 123. Fascia di rispetto pozzi e sorgenti

1. Le presenti norme prevedono la salvaguardia e tutela delle fasce di protezione a principali pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua ad uso potabile
2. Le aree di rispetto vanno estese a tutti i pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua esistenti all'atto di adozione del Piano anche non individuati sulle tavole di Piano.
3. Le aree sono tutelate dai pericoli di inquinamento mediante le seguenti limitazioni:
   a) *zona di tutela assoluta:* fascia di estensione 10 m recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche da pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua esistenti.

b) *zona di rispetto:* fascia di profondità 200 m da pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua esistenti, dove sono vietate: dispersione, o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati, accumulo di concimi organici, dispersione di acque bianche nel sottosuolo, aree cimiteriali, spandimento di pesticidi e fertilizzanti, apertura di cave e pozzi, discariche di qualsiasi tipo, stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose o radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, impianti di trattamento di rifiuti, pascolo e stazzo di bestiame, insediamento di fognature e pozzi perdenti.

4. Nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.
5. È vietato nelle fasce di rispetto qualunque intervento (apertura di strade, scavi, estrazione di materiali).
6. Per le costruzioni esistenti ubicate nel perimetro delle fasce di rispetto, e nelle zone della tutela mirata è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria.
7. L'eventuale adeguamento dimensionale a scopo igienico sanitario non deve comportare ulteriore superficie coperta. Per ogni 2 mq di ampliamento è obbligatoria la piantagione di un albero. Inoltre nelle zone a tutela mirata G non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione ad eccezione di capanni e torri di avvistamento per gli uccelli, nonché gazebi e punti di ristoro.
8. È prescritta la salvaguardia delle colture in atto.

TITOLO V. NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 124. Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO. PP.

1. Sono integralmente recepiti nel presente PUC, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche ed in corso di procedimento.
2. Sono integralmente recepiti nel presente Puc, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità approvati in variante urbanistica da parte di enti o organi statali, regionali o provinciali, nonché le varianti urbanistiche ed i progetti di opere private di pubblico interesse e/o utilità, quali quelle approvate dal C.C. con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 7/9/2010 n. 160 *"Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".*
3. Qualora le opere o gli impianti di cui al comma 2, sono state avviate esse possono essere portate a termine nel rispetto degli atti progettuali approvati con la speciale disciplina derogatoria. Nel caso, invece, di mancato inizio, qualora sussista l'interesse del soggetto proponente alla realizzazione dell'attività, la loro realizzazione è sottoposta alla verifica da parte dello S.U.A.P. della persistenza delle condizioni che hanno portato all'approvazione in deroga e alla validità dei pareri resi sul progetto. Nel caso di positiva istruttoria i lavori previsti nel progetto, approvato con la normativa derogatoria di cui al comma 2, possono essere avviati.

In ogni caso il mancato avvio delle opere in oggetto, nel termine di trecentosessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente Piano, comporterà la decadenza della variante approvata con le procedure derogatorie di cui al comma 2, e saranno quindi applicabili gli indici della zona urbanistica prevista dal presente PUC.

Articolo 125. - Norme finali

1. Le disposizioni contenute nelle presenti NTA non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche e integrazioni.
2. Ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'art. 4 delle presenti NTA.
3. È fatta salva l'attuazione dei permessi di costruire rilasciati alla data di deliberazione in giunta della proposta di PUC, ai sensi dell'art. 24 della Lr 16/2004, purché nel rispetto dei tempi di inizio e fine lavori di cui all'art. 15 del Dpr 380/2001.
4. Qualora in contrasto, le presenti NTA prevalgono sui contenuti grafici e prescrittivi degli elaborati costituenti il PUC.
5. Gli eventuali incrementi volumetrici previsti, in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali in corso e successivamente intervenuti alla data di deliberazione in giunta della proposta di PUC, ai sensi dell'art. 24 della Lr 16/2004, non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi e adeguamenti, volumetrici o superficiali, consentiti dalle presenti NTA.

SIGLE UTILIZZATE

AS = Aree destinate a Standard
AT = Aree di Trasformazione
AV = Aree destinate a viabilità
DLgs = Decreto legislativo
Dm = Decreto ministeriale
Dpr = Decreto del presidente della repubblica
Lr = Legge regionale
NTA = Norme Tecniche di Attuazione
PUA = Piano Urbanistico Attuativo
PUC = Piano Urbanistico Comunale
Rd = Regio decreto
RUEC = Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

ATTIVITA'		ZONA D2 - Zona Produttiva Esistente			
N.	**attività**	**denominazione**	**Ubicazione**	Foglio	Mappale
1	Falegnameria	Di Salvatore Angelo	Via Umberto I	7	468
2	Attività Agricola	Mennella Pompeo	Via Alimenta	6	423
3	Commerciale	Mennella Rosa	Via Umberto I	11	461
4	Autolavaggio	Chiaviello Gerardo	Via Pagliarone	11	463
5	Commerciale	Mottola	Via Pagliarone	11	355
6	Caseificio Stasio	Stasio Angelo	Via Sorame	11	465
7	Commercio	Di Salvatore Gerardina	Via Umberto I	7	483
8	Commercio	Gaudioso Genesio	Via Siepegrande	12	660
9	Oleificio	Di Giacomo Lorenzo	Via Marzo	12	532
10	Falegnameria	Potenza Giovanni	Via Marzo	12	419
11	Lavorazione Infissi	Potenza Vito	Via Tempone	12	618
12	Lavorazioni Infissi	Cerrone Liberato	Via Campofiorito	17	408
13	Oleificio	Mennella Luca	Via Campofiorito	20	339
14	Deposito Commercio	Passannanti Cornelio	Via Campofiorito/Vall.	20	124
15	Officina Meccanica	Lenza Orazio	Via S.Berardino	21	238
16	Oleificio	Cornetta Alberto	Via S.Berardino	21	324
17	Deposito Commerciale	Eliseo Francesco	Via S.Berardino	29	306
18	Caseificio	Olivieri Angelo e Figli	Via Pagliarone	11	257
19	Caseificio La Villanella	Olivieri Angelo e Figli	Via Pagliarone	11	411
20	Caseificio M.te Latte Alburni	fazari Rosina	Via Pagliarone	5	51
21	Attività Marmista	Pagano	Via Pagliarone	10	184
22	Caseificio F/lli Vuocolo	F/lli Vuocolo	Via Pagliarone	4	216
23	Attività Comm. Prod. Agric.	Cervino Nicola	Via Pagliarone	4	190
24	Attività Comm. Prod. Agric.	Cervino Antonio	Via Pagliarone	4	204
25	Caseificio	Marmora	Via Biancaneve	16	324
26	Azienda Agricola		Via Biancaneve	16	455
27	Tornitore	Ciao Giovanni	Via Borgo S.Lazzaro	15	295
28	Attività	Ciofoletti	Via Borgo S.Lazzaro	15	265
29	Officina Meccanica	Giordano Luciano	Via Borgo S.Lazzaro	15	458
30	Costruzioni Metaliche	F/lli Tiso	Via Varco del Vescoso	16	421
31	Officina Meccanica	Eredi Olivieri	Via Padula	27	267
32	Officina Meccanica	Turco Luciano	Via Padula	27	221
33	Carrozzeria	Turco Aristeo	Via Padula	27	220
34	Caseificio Romagnuolo D.	Romagnuolo Domenico	Via Padula	34	245
35	Caseificio Romagnuolo G.	Romagnuolo Gaetano	Via Padula	34	255
36	Caseificio F/lli Cicatelli	F/lli Cicatelli	Via Padula	34	292
37	Oleificio Mennella A.	Mennella Antonino	Via Madonna dlel'Ulivo	18	1915
ZONA D3 - Zona Produttiva di espansione per attività industriali e/o artigianali					
N.	**attività**	**denominazione**	**Ubicazione**	Foglio	Mappale
1	Attività Artigianale	Grieco Emiliano	Via Campofiorito	17	549
2	Attività Artigianale	Bevilacqua Angelo	Via Pagliarone	11	493

ZONA D4 - Zona Produttiva di espansione per attività Commerciale					
N.	**attività**	**denominazione**	**Ubicazione**	Foglio	Mappale
1	Commercio	Grippo Giuseppe	Via Sorame	11	41
2	Commercio	Proprietà Cennamo	Via Nazionale	13	121/302
3	Commercio	Parrocchia	Via Nazionale/Pennina	13	387
4	Commercio	Eliseo Francesco	Via S.Berardino	29	420/421/423
5	Commercio	Eredi Opramolla Mario	Via S.Berardino	29	321/397
6	Commercio	Cervino Annna	Via Pagliarone	4	187
7	Commercio	Giordano Orazio	Via Padula	26	9