COMUNE DI BUCCIANO (BN)

B.5

ELABORATO B

Giugno 2021 - V1

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

PIANO STRUTTURALE

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE
- DISCIPLINA STRUTTURALE -

COMUNE DI BUCCIANO
Via Provinciale, 14, 82010 Bucciano (BN)
Tel. (+39) 0823 712742
PEC: protocollo.bucciano@asmepec.it

Il Sindaco
Domenico MATTERA

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Pietro Francesco BUONANNO

Adottato con _____

Approvato con _____

Progettazione Urbanistica e Valutazione Ambientale Strategica
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Arch. Antonio OLIVIERO

Contributi Specialistici
Ing. Giacomo CARISTI

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 5
CAPO I – GENERALITÀ *6*
ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE 6
ART.2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL P.U.C. 6
ART.3. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL P.U.C. 7
ART.4. RAPPORTI DEL P.U.C. CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE 8
ART.5. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LO STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE 8
ART.6. RAPPORTI DEL P.U.C. CON IL PIANO DI EMERGENZA COMUNALE 8
ART.7. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO 8
ART.8. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO STRUTTURALE E LORO INTERPRETAZIONE 9
ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI 9
ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.U.C. 10
CAPO II – DEFINIZIONI *11*
ART.11. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE 11
ART.12. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO 18
ART.13. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO 18

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO 22
ART.14. ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE 23
ART.15. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) 23
ART.16. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.) 23
ART.17. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.) 24
ART.18. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO 24
ART.19. AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE 25
ART.20. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI 25
ART.21. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO 25
ART.22. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 25
ART.23. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI 25

TITOLO III – LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI 28
CAPO I – VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI *29*
ART.24. PRESCRIZIONI DEL PIANO PAESISTICO – MASSICCIO DEL TABURNO 29
ART.25. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI. GENERALITÀ 29
ART.26. TUTELA DEI SITI APPARTENENTI ALLA RETE NATURA 2000 29
ART.27. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL PARCO 30
ART.28. SALVAGUARDIA DEI BENI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO 30
ART.29. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE 31
CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO *32*
ART.30. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO. GENERALITÀ 32

ART.30.1. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE 32
ART.30.2. FASCIA DI RISPETTO STRADALE 32
ART.30.3. FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE 34
ART.30.4. FASCIA DI RISPETTO DA SORGENTI AD USO IDROPOTABILE 35
ART.30.5. AREE PERCORSE DAL FUOCO 36
ART.31. DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA 36
ART.32. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI 37
CAPO III – VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO 39
ART.33. PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO 39

TITOLO IV – DISPOSIZIONI STRUTTURALI 41
CAPO I – LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C. 42
ART.34. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C. GENERALITÀ 42
ART.35. LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 42
CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE 44
ART.36. CENTRO STORICO (A) 44
ART.37. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (B1) 45
ART.38. INSEDIAMENTI URBANI DA COMPLETARE (B2) 47
ART.39. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE 48
ART.40. LUOGHI CENTRALI A SCALA URBANA (F1) 48
ART.41. IMPIANTO CIMITERIALE (F2) 50
ART.42. LUOGHI DI USO PUBBLICO A SCALA URBANA (F3) 50
CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO 52
ART.43. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D1) 52
ART.44. INSEDIAMENTI COMMERCIALI (D2) 53
CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE 55
ART.45. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE 55
ART.46. AREE AGRICOLE DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA (E1) 55
ART.47. AREE AGRICOLE SILVO-PASTORALI (E2) 56
ART.48. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (E3) 58
ART.49. AREE AGRICOLE PERIURBANE (E4) 58
ART.50. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE 59
ART.51. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE 60
ART.52. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE 61
ART.53. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE 62
CAPO V – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE 63
ART.54. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE 63
ART.55. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DELLA REC 63
ART.56. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI DELLA REC 63
CAPO VI – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 65
ART.57. IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ 65
CAPO VII – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE 67

ART.58. INFRASTRUTTURE VIARIE 67
ART.59. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI 68
ART.60. IMPIANTI TECNOLOGICI 69

TITOLO V – IL MODELLO PEREQUATIVO 71
ART.61. PEREQUAZIONE URBANISTICA. GENERALITÀ 72
ART.62. CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA 72
ART.63. IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO 73
ART.64. LA TESORERIA PEREQUATIVA 73

TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE 74
ART.65. MISURE DI SALVAGUARDIA 75
ART.66. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA 75
ART.67. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI 75

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITÀ

ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 e al Regolamento Regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il P.U.C. è stato predisposto nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia di cui alla L.R. 16/2004.
3. Il P.U.C. definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
4. Le presenti norme, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del P.U.C.

ART.2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL P.U.C.

1. Il P.U.C. è lo strumento di pianificazione urbanistica atto a disciplinare la salvaguardia, la valorizzazione, l'assetto, la trasformazione e l'utilizzazione del territorio. A tal fine, il P.U.C. individua quali azioni prioritarie:
2. La pianificazione territoriale e urbanistica, nel perseguire le finalità di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale, di sostenibilità ambientale, di rafforzamento della resilienza urbana, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile attraverso le seguenti azioni prioritarie:
   a) limitazione dell'espansione e della dispersione nel territorio degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione ovvero di decongestionamento dell'esistente;
   b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
   c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie di adattamento ai cambiamenti climatici e al riscaldamento globale;
   d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori salvaguardando i suoli agricoli e le attività produttive connesse, dei patrimoni di aree ed immobili esistenti e dei tessuti insediativi storici, anche attraverso interventi di riconversione e riqualificazione;
   e) adeguamento delle attrezzature di interesse pubblico, anche secondo standard di tipo prestazionale;
   f) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
   g) potenziamento della mobilità sostenibile;
   h) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
   i) incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale;
   j) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio;
   k) promozione e incentivazione di fonti energetiche rinnovabili.
3. In attuazione delle previsioni di cui all'art.23 della L.R. 16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del PTR e del PTCP, costituiscono oggetto del P.U.C.:
   a) La definizione delle principali strategie nel governo del territorio comunale nella specifica interazione con quelle di scala sovracomunale;
   b) L'individuazione degli interventi di trasformazione compatibili con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili;

c) La determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
d) La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, con l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
e) L'indicazione delle trasformazioni ammissibili nelle singole zone;
f) La promozione della qualità dell'edilizia pubblica e privata;
g) La definizione delle misure volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;

4. Il P.U.C. al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del P.U.C.:
   a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
   b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
   c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del P.U.C. sull'ambiente.

ART.3. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL P.U.C.

1. Il P.U.C. è formato da due componenti:
   a) Componente strutturale, con validità a tempo indeterminato;
   b) Componente programmatica, diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.
2. Le disposizioni strutturali del P.U.C. sono tese definire scenari prospettici in grado di tener conto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno atemporalizzato fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sono disposizioni strutturali quelle che:
   a) Individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi e infrastrutturali, e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione;
   b) Individuano i territori da preservare da trasformazioni per l'esigenza di difesa del suolo per garantire la sicurezza dei cittadini e scongiurare rischi di calamità naturali;
   c) Delineano le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo per le diverse zone in cui è articolato il territorio comunale le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione attuativa e/o settoriale comunale;
   d) Definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.
3. Le disposizioni programmatiche sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione. Le disposizioni programmatiche definiscono in conformità con le disposizioni strutturali:
   a) I criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
   b) I Piani Urbanistici Attuavi, i Progetti unitari di intervento e/o i programmi operativi comunali prioritari;
   c) I criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
   d) Gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
   e) La quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio della Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.

4. Le disposizioni programmatiche del P.U.C. debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza quinquennale.

ART.4. RAPPORTI DEL P.U.C. CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE

1. Il P.U.C. costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col P.U.C.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal P.U.C. per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del P.U.C. e le azioni settoriali.
3. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal P.U.C.

ART.5. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LO STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. indicano i parametri edilizi ed urbanistici cogenti fondamentali, per le destinazioni d'uso commerciali.
2. È demandato però allo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) disciplinare l'insediamento nel territorio comunale di attività di commercio in sede fissa o itinerante, su aree sia private che pubbliche, secondo le finalità di modernizzare e razionalizzare il sistema commerciale, nel rispetto della programmazione urbanistica comunale, ed in attuazione della legislazione nazionale e regionale in materia.

ART.6. RAPPORTI DEL P.U.C. CON IL PIANO DI EMERGENZA COMUNALE

1. Il P.U.C. persegue in maniera coordinata con il Piano di Emergenza Comunale (P.E.C.) in ambito di Protezione Civile la sicurezza del territorio comunale in termini di prevenzione dei rischi e di gestione delle calamità.
2. Il P.E.C. contiene una accurata analisi dei rischi sul territorio e degli scenari conseguenti.
3. Il coordinamento tra le previsioni del P.U.C. e le disposizioni del P.E.C. dovrà essere sempre assicurato, anche in fase di aggiornamento/varianti degli strumenti di pianificazione.
4. In riferimento all'individuazione delle Aree di Emergenza il P.U.C. recepisce le previsioni contenute del Piano di Protezione Civile per le seguenti attrezzature:
   In particolare negli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia di edifici e spazi pubblici esistenti prima richiamati dovranno essere garantite le precipue funzionalità relative alle funzioni di Protezione Civile secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia

ART.7. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO

1. Il P.U.C. al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del P.U.C.:
   a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
   b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
   c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del P.U.C. sull'ambiente.
2. Successivamente all'approvazione del P.U.C. dovrà avviarsi la fase di monitoraggio del P.U.C. che verificherà periodicamente l'efficacia delle azioni promosse dal P.U.C. sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.

3. Le attività di monitoraggio saranno impostate secondo i seguenti criteri:
   a) Il monitoraggio ambientale dovrà essere effettuato secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale;
   b) I risultati delle attività di monitoraggio ambientale dovranno verificare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal P.U.C.;
   c) Le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate saranno rese pubbliche con cadenza almeno triennale;
   d) Le informazioni raccolte con il monitoraggio ambientale sono prese come riferimento in caso di modifiche generali al P.U.C. ed indirizzano la formazione degli A.P.I., dei P.U.A. e l'eventuale adeguamento delle previsioni del P.U.C.

ART.8. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO STRUTTURALE E LORO INTERPRETAZIONE

1. Il Piano Strutturale è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATO	SCALA
A. QUADRO CONOSCITIVO	
Rel. A.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo"	--
Tav. A.2 "Carta della pianificazione sovraordinata"	VARIE
Tav. A.3 "Carta della pianificazione comunale"	1:4.000
Tav. A.4 "Stato di attuazione della pianificazione comunale"	1:4.000
Tav. A.5 "Carta delle proprietà pubbliche"	1:4.000
Tav. A.6 "Carta delle risorse"	1:4.000
Tav. A.7 "Carta dei vincoli"	1:4.000
Tav. A.8 "Carta dell'evoluzione storico-insediativa"	1:4.000
Tav. A.9 "Articolazione funzionale del territorio"	1:4.000
Tav. A.10 "Carta delle infrastrutture a rete"	1:4.000
B. PIANO STRUTTURALE	
Rel. B.1 "Relazione Illustrativa"	--
Tav. B.2 "Carta della trasformabilità del territorio"	1:4.000
Tav. B.3 "La disciplina strutturale del PUC"	1:4.000
Tav. B.4 "La rete ecologica comunale"	1:4.000
Rel. B.5 "Normativa Tecnica di Attuazione – Disciplina Strutturale"	--

2. Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini delle zone omogenee nelle tavole del Piano Strutturale e del Piano Programmatico.
3. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo. Nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.
4. Il P.U.C., pur assumendo il confine amministrativo individuato nella CTR, deve normare l'intero territorio comunale così come rappresentato nei fogli catastali. In caso di divergenze cartografiche è da intendersi che la zona urbanistica più prossima all'area sia estesa all'intera particella catastale, anche quando questa risulti esterna al limite comunale indicato nelle tavole del P.U.C.

ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.

2. Le NTA, quindi, hanno in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal P.U.C. è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili.
3. Le NTA, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal P.U.C. da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.
4. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di titolo abilitativo idoneo conformemente a quanto stabilito dal R.U.E.C., e dai Regolamenti Comunali.

ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.U.C.

1. I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del P.U.C. qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili, individuati, per le diverse Zone Territoriali Omogenee.
2. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.U.C. possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, o in alternativa, interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, tesi alla conservazione del manufatto edilizio.

CAPO II – DEFINIZIONI

ART.11. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE

1. Ai fini dell'applicazione delle NTA sono considerati parametri urbanistici:
   - **CU – Carico urbanistico**. Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
   - **DT – Dotazioni Territoriali**. Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
   - **ST – Superficie territoriale** (mq). Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. 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. [St = Sf +Sstandard +Sstrade]. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal Piano.
   - **IT – Indice di edificabilità territoriale** (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. [It=Vmax/St]
   - **UT – Indice di utilizzazione territoriale** (mq/mq). È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. [Ut=SLP/St]
   - **SF – Superficie fondiaria** (mq). Superficie 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 – Sstandard – Sstrade]
   - **IF – Indice di edificabilità fondiaria** (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. [If=Vmax/Sf]
   - **UF – Indice Di Utilizzazione Fondiaria** (mq/mq). È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. [Uf=SLPt/Sf]
   - **DT – Densità Territoriale**. La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.
   - **DF – Densità Fondiaria**. La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.
   - **SC – Superficie coperta** (mq). Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.
   - **RC – Rapporto di Copertura** (%). È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. [Rc= Sc/Sf; Rc= Sc/St]
   - **SP – Superficie permeabile** (%). Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è

costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

- **IPT/IPF – Indice di Permeabilità** (%). Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- **LM – Lotto minimo d'intervento** (mq). Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

2. Ai fini dell'applicazione delle NTA si assumono le seguenti definizioni dei parametri edilizi:
   - **S_{TOT} – Superficie Totale** (mq). Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
   - **SL – Superficie Lorda** (mq). Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
   - **SLP – Superficie Lorda di Pavimento** (mq). Superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva (SLPt) di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.
   - **SU – Superficie Utile Abitabile** (mq). Superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile
   - **SA – Superficie Accessoria** (mq). Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
     La superficie accessoria ricomprende:
     a) I portici e le gallerie pedonali;
     b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
     c) Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
     d) Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
     e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
     f) I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
     g) Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
     h) Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
   - **S – Superficie convenzionale** (mq). Superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. [S=SU+60% (Sa+Sp)]

- **Sp – Superficie Parcheggi** (mq). Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (Art.2 L.122/1989). Nelle residenze per superficie parcheggi si intende la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la Sp e la Sa (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60.
- **Superficie calpestabile** (mq). Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- **HL – Altezza lorda**. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- **HF – Altezza del fronte**. L'altezza del fronte è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se:
  a) La copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza.
  b) Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.

  Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti.

  L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici
- **HE – Altezza dell'edificio**. Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- **HU – Altezza utile**. Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- **V – Volume di un fabbricato** (mc). Somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. [V= SLP x H]. Sono esclusi dal calcolo del volume:
  a) I vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
  b) Le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;
  c) I balconi e le pensiline;
  d) I volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;

e) I volumi tecnici.

- **Linea di Gronda**. La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.
- **Piano di Campagna**. Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare 1'intervento edilizio urbanistico.
- **Linea di Terra**. La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- **Sedime**. Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- **Sagoma**. Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.
- **Piano fuori terra**. Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano seminterrato**. Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano interrato**. Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Sottotetto**. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
  Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso.
  Affinché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.
- **Soppalco**. Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/3 della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) o di Superficie Accessoria (SA). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
- **Numero dei piani**. Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della Superficie Lorda (SL).
- **Volume tecnico**. I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:
  a) Le cabine elettriche ed i locali caldaia;
  b) Gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
  c) Gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  d) Gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;

e) Gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
f) Lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
g) I serbatoi idrici;
h) Le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
i) Vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
j) Le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
k) Gli impianti tecnologici in genere;
l) Tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati.

I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini di parametri:

a) Il primo, positivo, dì tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette;
b) Il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni.

- **Pertinenza**. Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- **Alloggio**. L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

3. La distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. In particolare il P.U.C. definisce:

- **DC – Distanza dai confini** (ml). È la distanza minima, misurata in direzione radiale, dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.
  Per gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere minimo di ml 5,00. Tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
  Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente con mantenimento fedele di sagoma e sedime, ovvero per le parti oggetto di ristrutturazione che non siano demolite, sono ammesse le distanze preesistenti.
  Nel caso di preesistenze a confine, o a distanza inferiore a quella ordinariamente prevista, troveranno applicazione gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile.
  È consentita la costruzione sul confine di proprietà, nelle Zone Territoriali Omogenee definite B ai sensi del D.M. 1444/1968. La costruzione sul confine è consentita anche in caso di sopraelevazione rispettando il filo della precedente fabbrica.
- **DF – Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** (ml). È la distanza valutata per ogni singolo piano tra pareti finestrate di edifici antistanti.
  Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm.
  Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile. Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta.
  La distanza si applica (ortogonalmente) tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica. Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrate.
  La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.
  La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.
- **DS – Distanza dalle strade** (ml). È la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.
  Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.

Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio.

I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

A. ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
B. ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
C. ml 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

4. La disciplina delle distanze, fatte salve comunque le disposizioni del Codice Civile, non si applica:
   a) Ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
   b) Ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
   c) Alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
   d) Ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;
   e) Alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
   f) Alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
   g) Alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
   h) Agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
   i) Agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
   j) Alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;

k) Ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
l) Per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

ART.12. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. L'attività di costruzione e trasformazione è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia ed al Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (R.U.E.C.).
2. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia ed agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono definiti nel R.U.E.C. con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001.
3. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita al successivo "Titolo III – Limiti alle trasformazioni".

ART.13. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Le destinazioni d'uso sono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:
   a) Destinazioni Residenziali;
   b) Destinazioni Turistico – Ricettive;
   c) Destinazioni Produttive e Direzionali;
   d) Destinazioni Commerciali;
   e) Destinazioni Rurali;
   f) Servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. Le sub-destinazione d'uso suddivise per categoria funzionale sono specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	
DR1	Residenza. Utilizzo degli spazi a fini della permanenza abitativa delle persone e dei nuclei familiari.
DR2	Residenza collettiva non turistica. Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di strutture di servizio sociale, Bed and Breakfast (per il caso di residenza del proprietario).
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
DT1	Strutture ricettive alberghiere, come definite dalla L.R. 15/1984. Comprende gli Hotel ed i Motel, e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.
DT2	Strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001. Comprende gli esercizi di affittacamere, le case e appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case religiose di ospitalità, gli alberghi diffusi, i Bed and Breakfast (per il caso di domicilio del proprietario).
DT3	Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta come definiti dalla L.R. 13/1993. Comprende i campeggi ed i villaggi turistici.

DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione)
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
DP4	Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti
DP5	Attività direzionali. Sedi preposti alla direzione ed organizzazione di enti e società delle imprese agricole, industriali, terziarie nei settori tecnici, amministrativi, commerciali, del servizio alle imprese, di rappresentanza, di ricerca e sviluppo, dell'informazione, ecc. che richiedono un'elevata specializzazione degli spazi edilizi e urbani
DP6	Uffici e studi professionali. Sedi preposti alle attività di contenuta dimensione che non richiedono un'alta specializzazione degli spazi ed attengono i seguenti settori: • Consulenza intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale; • Consulenza produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività similari; • Consulenza assistenza ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali; Fornitura di beni e servizi immateriali in genere.
DP7	Intermediazione monetaria e finanziaria. Comprende le attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 150)
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1.500)
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 1.501)
DC4	Pubblici esercizi, quali esercizi della somministrazione alimenti e bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), esercizi cosiddetti "Internet Point"
DC5	Servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
DC6	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
DC7	Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli, lavaggio autoveicoli, ordinaria e minuta manutenzione dei veicoli a motore, attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista
DESTINAZIONI RURALI (DE)	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Annessi agricoli pertinenziali al fondo. Comprende i contenitori per la produzione agricola, i depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.
DE3	Impianti produttivi agro-alimentari

DE4	Impianti serricoli disciplinati dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996
DE5	Impianto (o stabilimento) zootecnico fisso per uso industriale (es. stalla per il ricovero e l'allevamento di animali) e lavorazioni connesse
DE6	Impianto microzootecnico non fisso per l'allevamento allo stato brado o semibrado (es. paddock) e lavorazioni connesse
DE7	Strutture ricettive rurali, come definite dalla L.R. 17/2001 e dalla L.R. 15/2008. Comprende le strutture agrituristiche, le country house, ed i rifugi di montagna da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente, gli agricampeggi.
DE8	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo. Ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile si intendono "connesse" le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)	
SP1	Servizi della Pubblica Amministrazione. Comprende le sedi per la gestione politica e amministrativa delle istituzioni pubbliche
SP2	Difesa e protezione civile. Comprende le attività di presidio militare esercitata dalle Forze armate dello Stato, di controllo del territorio e di Protezione Civile esercitata dai soggetti istituzionalmente deputati.
SP3	Servizi ospedalieri. Comprende ospedali, cliniche e servizi connessi.
SP4	Servizi per l'assistenza sanitaria. Comprende ambulatori, poliambulatori, case di riposo, residenze protette e pensionati compresi i servizi connessi.
SP5	Organizzazioni associative. Comprende le organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no-profit.
SP6	Attività di tipo religioso. Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati al culto religioso (es. chiese, oratori), attività educative ricreative e per l'espressione della comunità religiosa, abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario (es. canoniche, conventi).
SP7	Servizi per l'istruzione di base. Comprende le sedi per l'istruzione dell'obbligo primaria e secondaria, l'educazione prescolare, e per l'attività didattica in genere.
SP8	Servizi per l'istruzione superiore. Comprende le sedi per l'istruzione superiore non dell'obbligo, le scuole di formazione e avviamento al lavoro, i corsi di specializzazione.
SP9	Attività culturali e di intrattenimento. Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati a attività culturali (es. biblioteche, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi) e intrattenimento (es. locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere).
SP10	Attività sportive. Comprende gli edifici e gli spazi destinati ad attività sportive e salutistiche in genere (es. stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, attrezzature per la cura, la salute e il benessere del corpo),

SP11	Attività ricreative. Attività di tipo ricreativo, per il gioco, il riposo, l'incontro, le iniziative culturali ed educative svolte in aree aperte prevalentemente non edificate e organizzate a verde in funzione delle specifiche attività, con eventuali contenute attrezzature ludiche o per lo sport ed eventuali costruzioni di modesta dimensione funzionali allo svolgimento delle attività ammesse.
SP12	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria. Aree attrezzate o edifici per la sosta temporanea dei veicoli.
SP13	Attrezzature cimiteriali. Spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla cremazione, agli impianti ed attrezzature connessi.

5. Possono essere aggiunte, qualora se ne ravvedi la necessità, con Delibera di Consiglio Comunale eventuali nuove destinazioni d'uso non previste dalla tabella di cui al comma 4 per analogia.
6. I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al comma 3, quando previsto o consentito dalle presenti norme, sono considerati cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, che dovrà essere soggetto alla richiesta di idoneo titolo abilitativo. Il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (anche in assenza di opere edilizie) è possibile, quando comunque risulti consentito dalle presenti norme, con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

ART.14. ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

1. Il Piano Strutturale si attua, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, per mezzo di:
   a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
   b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
   c) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
   d) Progetto di Opera Pubblica (OOPP).
2. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione. I perimetri individuanti i P.U.A. non sono da considerarsi in questa casistica.
3. Le Norme Tecniche Strutturali hanno carattere prescrittivo e sono correlate con le indicazioni cartografiche in esso contenute, con il Piano Programmatico e con il R.U.E.C.

ART.15. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. Il Piano Strutturale indica le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. e le parti nelle quali è confermato un P.U.A. approvato; il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. I P.U.A. sono quei piani che, in accordo con le previsioni del P.U.C. e degli A.P.I., precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
   a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
   b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
   c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
   d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
   e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
3. Il P.U.A. è sempre richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Nell'ambito dei P.U.A., per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
5. I P.U.A. devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.

ART.16. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. Il Piano Strutturale si attua per Intervento Edilizio Diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, e comunque per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. L'Intervento Edilizio Diretto, in coerenza con le disposizioni delle N.T.A. e del R.U.E.C., è subordinato nei diversi casi al rilascio di un idoneo titolo abilitativo. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio ovvero all'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto del permesso.
3. Nelle zone in cui è previsto l'I.E.D. è tuttavia sempre ammesso il ricorso al P.U.A.

4. L'Intervento Edilizio Diretto è tuttavia ammesso in edifici esistenti compresi in ambito da sottoporre a strumento urbanistico attuativo e fino all'approvazione dello stesso, limitatamente a:
   a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
   b) Cambio della destinazione d'uso con altra ammessa nella zona.

ART.17. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)

1. L'Intervento Edilizio Convenzionato si configura come un intervento diretto in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata
2. Con L'I.E.C. il richiedente il titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente alla AC le aree delle stesse.
3. La convenzione è approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
4. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:
   a) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;
   b) La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
   c) La realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria previste del Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità;
   d) La cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza edilizia, o la loro monetizzazione qualora ammesso dalle presenti norme;
   e) Termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
   f) Garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.

ART.18. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO

1. L'intera utilizzazione degli indici di edificabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.
2. L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.
3. Ai fini della corretta utilizzazione degli indici, il rilascio dei titoli abilitativi per interventi che prevedano la realizzazione di volumetria è subordinato alla presentazione di Autodichiarazione Sostitutiva (ai sensi del D.P.R. 45/2000) che certifichi l'assenza di vincolo di asservimento sull'area o specifichi la quantità di volumetria già realizzata mediante asservimento.

ART.19. AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE

1. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.U.C., al fine di migliorare la funzionalità, l'igiene e la salubrità dell'immobile, è consentito l'ampliamento volumetrico dell'unità immobiliare nel limite massimo del 20% della volumetria esistente.
2. L'ampliamento è applicabile una sola volta per l'unità immobiliare e dovrà essere organicamente inserito nell'impianto strutturale preesistente.
3. L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dalle strade previste dal P.U.C.

ART.20. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

1. È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, realizzati alla data di adozione del P.U.C. alle condizioni di cui alla L.R. 15/2000 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) e s.m.i.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono pertanto soggetti a titolo abilitativo e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa.

ART.21. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO

1. I lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, devono essere autorizzati anche in assenza di connessi interventi edilizi.
2. Ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/07/2002 e s.m.i. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

ART.22. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. L'abbattimento delle barriere architettoniche è regolato dalla vigente normativa in materia, ed è obbligatorio per quegli edifici destinati ad attività (anche private) aperte al pubblico, ai parcheggi ed ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Inoltre sui percorsi pedonali/marciapiedi non bisogna realizzare o impiantare manufatti (pali luce, segnali stradali, colonnine per servizi vari, idranti, pali per cartellonistica pubblicitaria) che di fatto riducono la larghezza del percorso ed impediscono la fruibilità degli stessi da parte dei diversamente abili.
2. Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze e con l'Amministrazione Comunale.
3. L'Amministrazione Comunale si farà promotrice di strumenti specifici atti ad abbattere le barriere architettoniche al fine di consentire alle persone con ridotte o impedite capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

ART.23. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla

rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del P.U.C., deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.

2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
   a) Qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
   b) Qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
   c) In relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
   d) Qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc., in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
   e) Qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
   f) Qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.

   La presente casistica (riportata a titolo esemplificativo e non esaustivo) è applicabile a tutti i casi di nuova costruzione (ad es. nuovi edifici, ampliamenti) e ad i casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
3. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle Z.T.O. C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a P.U.A., salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.
4. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.
5. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di P.U.A., di perequare le aree monetizzabili (e quindi

individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

6. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del P.U.A. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del P.U.A., dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
7. Nel rispetto delle finalità di cui al comma 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

TITOLO III – LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI

ART.24. PRESCRIZIONI DEL PIANO PAESISTICO – MASSICCIO DEL TABURNO

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente al "Piano Paesistico – Massiccio del Taburno", del quale si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme in quanto Piano Territoriale Paesistico ai sensi della L. 431/1985.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati e la normativa del Piano Paesistico prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.

ART.25. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI. GENERALITÀ

1. Nell'elaborato "Tav. A.6 - Carta delle risorse" sono individuati i beni di interesse paesaggistico di cui agli artt. 10, 136, 140 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e precisamente:
   a) Aree di notevole interesse pubblico (DD.MM. 28/03/1985)
   b) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
   c) Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica;
   d) Il Parco Regionale del Taburno Camposauro;
   e) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
   f) Beni culturali.
2. Ogni intervento nelle zone individuate al comma precedente è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela, e alla specifica normativa vigente a cui si rimanda.
3. Le eventuali tutele non indicate nella Tav. A.6, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

ART.26. TUTELA DEI SITI APPARTENENTI ALLA RETE NATURA 2000

1. Nell'elaborato "Tav. A.7 - Carta delle risorse" è individuata la ZSC "Massiccio del Taburno", sito appartenente alla Rete Natura 2000 che interessa il territorio comunale.
2. Gli interventi ammissibili nella Rete Natura 2000 non dovranno comportare modifiche degli habitat presenti e saranno assoggettati alla preventiva procedura di Valutazione di Incidenza tutte le opere che possono avere incidenze significative su ZSC e ZPS.
3. All'interno dei siti della Rete Natura 2000 valgono, inoltre, le disposizioni relative alle "Misure di Conservazione dei SIC (Siti di Interesse Comunitario) per la designazione delle ZSC (Zone Speciali di Conservazione) della rete Natura 2000 della Regione Campania" approvate con D.G.R. 795 del 19/12/2017.
4. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357/1997 e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

ART.27. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL PARCO

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. dovranno essere attuate conformemente alle disposizioni del Piano del Parco Regionale del Taburno Camposauro approvato dalla Regione Campania con D.D.R. nr. 104 del 08/08/2019.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati e la normativa del Piano del Parco prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.

ART.28. SALVAGUARDIA DEI BENI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO

1. Il P.U.C. riporta nell'elaborato "Tav. A.6 - Carta delle risorse" gli edifici di interesse storico-architettonico vincolati, nonché gli immobili che conservano caratteri e valenze storico/architettonici di elevato valore. Per la definizione dei beni culturali vincolati si rimanda a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004.
2. Gli interventi edilizi sugli edifici di cui al comma 1 dovranno avere le seguenti finalità:
   a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
      - Il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
      - Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
   b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, volte, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
   c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
   d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
   e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, elementi decorativi, ecc.).

   I tipi di interventi edilizi effettuabili sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie incongrue.

   Per gli interventi edilizi consistenti nel Restauro e Risanamento conservativo il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
3. È sempre prescritta la conservazione dei complessi civili e religiosi (palazzi, conventi, cappelle, etc.) ubicati in prossimità del centro o nel territorio rurale aperto, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali.
4. Nelle ZTO definite dal P.U.C. "A" ai sensi del D.M. 1444/1968 per tutte le opere di pubblica utilità e le opere realizzate da soggetti privati che prevedano scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo va data preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio.
5. Il P.U.C. riporta nell'elaborato "Tav. A.6 - Carta delle risorse" la viabilità d'interesse storico, rilevata nelle linee essenziali dalla cartografia storica dell'I.G.M., in quanto elemento che ha strutturato il territorio ed ha contribuito a determinare la formazione e lo sviluppo del sistema insediativo. Lungo i tracciati individuati gli interventi devono favorire (e in ogni caso non diminuire) la riconoscibilità dei tracciati viari stessi, recuperando i sedimi esistenti e conservando gli elementi tradizionali quali selciati, alberature, siepi ecc.

6. Il P.U.C. tutela le sistemazioni idrauliche storiche prescrivendo per esse:
   - la conservazione del ruolo idraulico attivo con recupero della qualità delle acque;
   - la conservazione del tracciato dei canali evitando il loro interramento ovvero la trasformazione e cementificazione completa degli alvei;
   - la conservazione e integrazione delle alberature presenti sulle sponde;
   - la conservazione dei tracciati viari storici di tipo poderale o interpoderale affiancati ai canali;
   - la conservazione dei manufatti idraulici di interesse storico (opere di presa, elementi di sbarramento, vasche ecc.);
   - la conservazione di opere d'arte di particolare pregio presenti lungo le canalizzazioni;
   - la riqualificazione dell'organizzazione territoriale in cui ricadono i canali evitando di disperderne la riconoscibilità;
   - il ripristino, attraverso studi ed opere di recupero, dei principali elementi tradizionali andati perduti.

ART.29. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

1. Sugli edifici rurali, fontanili, abbeveratoi, edicole o altri manufatti antichi, ancorché parzialmente alterati o non integri sono ammissibili solo interventi di manutenzione straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo; sugli spazi scoperti di immediata pertinenza di detti manufatti sono prescritti interventi di sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica.
2. L'Amministrazione Comunale in fase di attuazione del P.U.C. dovrà promuove per l'edilizia rurale di interesse testimoniale azioni legate a un uso consapevole (escursionistico, didattico, ecc.) allo scopo di generare benefici sociali, culturali e ambientali per la comunità ospitante.

CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART.30. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO. GENERALITÀ

1. L'elaborato "Tav. A.7 – Carta dei vincoli" le fasce di rispetto gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti.
2. Ogni intervento in esse è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela. Gli eventuali vincoli non indicati nell'elaborato, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
3. L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.
4. In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere di urbanizzazione, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.
5. Le eventuali fasce di rispetto non indicate nella Tav. A.7, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

ART.30.1. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La fascia di rispetto cimiteriale individua le aree soggette alla disciplina stabilita dal R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti".
2. Entro la fascia di rispetto cimiteriale sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
   - Elementi viari (vie, piazze, ed opere ad esse complementari);
   - Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
   - Reti idriche;
   - Reti fognanti;
   - Metanodotti, gasdotti, e simili;
   - Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
   - Giardini autonomi;
   - Manufatti amovibili e/o precari installabili per fini specifici e cronologicamente delimitabili.
3. Nella fascia di rispetto cimiteriale, acquisito il preventivo assenso della competente azienda sanitaria locale, per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, quali:
   a) Ampliamento nella percentuale massima del 10%;
   b) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   c) Restauro e Risanamento Conservativo;
   d) Ristrutturazione Edilizia.

ART.30.2. FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. La fascia di rispetto stradale individua le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e costituisce un'area per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse

2. L'ampiezza di tale fascia (da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade) secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:
   a) Fuori dai centri abitati:
      - 60 ml per le strade di tipo A;
      - 40 ml per le strade di tipo B;
      - 30 ml per le strade di tipo C;
      - 20 ml per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali per le quali il limite è 10 ml.
   b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:
      - 30 ml per le strade di tipo A;
      - 20 ml per le strade di tipo B;
      - 10 ml per le strade di tipo C;
   c) All'interno dei centri abitati:
      - 30 ml per le strade di tipo A;
      - 20 ml per le strade di tipo D;
      - 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;
      - 5 ml per le strade di tipo F.
3. L'Amministrazione Comunale all'atto di approvazione del P.U.C. aggiorna la delimitazione del centro abitato (secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione) sulla scorta della nuova disciplina urbanistica.
4. Nella fascia di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
   - Interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio;
   - Reti di pubblici servizi;
   - Aree di parcheggio;
   - Percorsi pedonali e ciclabili;
   - Sistemazioni a verde, con le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada;
   - Interventi necessari alla funzionalità delle infrastrutture stradali;
   - Per i fabbricati esistenti parcheggi pertinenziali e apertura di accessi carrabili. Per tali trasformazioni è anche ammissibile la trasformazione all'interno dei centri abitati in fregio al ciglio stradale solo, assicurando che l'accesso su strada avvenga nel rispetto della normativa di sicurezza per la viabilità.
5. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti alla specifica Zona Territoriale Omogenea individuata dal P.U.C., purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.
6. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:
   a) Ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
   b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
   c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebi su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
   d) Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;

e) Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;
f) Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a ml 1,50 di altezza previo Nulla Osta dell'ente/privato proprietario della strada;
g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.

7. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.
8. Quando l'applicazione della norma alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.
9. Le distanze minime previste dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in ogni caso prevalgono rispetto agli allineamenti stradali preesistente.

ART.30.3. FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE

1. Per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
   All'interno della "Distanza di Prima Approssimazione" sono:
   a) Vietate le destinazioni di edifici ad uso residenziale, scolastico o sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore;
   b) Ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza formazione di nuove unità abitative.

   Fino alla individuazione dell'estensione della fascia di rispetto da parte dall'ente gestore, si tiene conto della "Distanza di prima approssimazione" per le linee elettriche a tensione non inferiore a 150 kV, stimata secondo i criteri di cui al punto 5.1.3 dell'allegato al Decreto del 29 maggio 2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.
2. Per gli Impianti fissi delle Telecomunicazioni e Radiotelevisivi eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, oltre ai limiti riportati al comma 1 non è consentita la realizzazione di pertinenze esterne o che siano fruibili come ambienti abitativi (ad es. balconi, terrazzi e cortili) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate in un raggio di 25 ml dall'impianto.
3. Per la fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24/11/1984 e s.m.i. "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" e al D.M. del 17/04/2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8".
4. Per la fascia di rispetto dai depuratori il riferimento normativo è la Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione".
   L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 ml. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione.

5. Per la fascia di rispetto da impianti eolici il riferimento normativo è il D.M. 10/09/2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili".
   La minima distanza di ciascun aerogeneratore deve essere pari a:
   a) 200 ml da unità abitative che siano munite di abitabilità, regolarmente censite e stabilmente abitate;
   b) 6 volte l'altezza massima dell'aerogeneratore dal centro abitato.
      Inoltre per gli impianti superiori a 1 MW valgono le seguenti prescrizioni:
   c) Nelle zone "A" del sistema parchi e riserve regionali non potranno essere installati aerogeneratori; nelle restanti aree Parco la realizzazione degli impianti, è consentita previo nulla osta dell'Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;
   d) Nelle zone 1 di rilevante interesse dei parchi nazionali istituiti sul territorio della Regione non potranno essere installati aerogeneratori; nelle zone 2 la realizzazione degli impianti è consentita previo nulla osta dell'Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;
   e) Nelle zone di "protezione o conservazione integrale" dei Piani Territoriali Paesistici non potranno essere installati aerogeneratori;
   f) Per i parchi archeologici, le aree archeologiche ed i complessi monumentali, così come definiti al comma 2 dell'articolo 101 del D.Lgs. 42/2004, deve essere rispettata una fascia di rispetto di dieci volte l'altezza complessiva dell'aerogeneratore;
   g) Dalle strade a scorrimento veloce e dalle autostrade deve essere rispettata una fascia di rispetto non inferiore all'altezza complessiva dell'aerogeneratore; Per le strade comunali la fascia di rispetto è pari a 0,8 volte l'altezza complessiva dell'aerogeneratore.

ART.30.4. FASCIA DI RISPETTO DA SORGENTI AD USO IDROPOTABILE

1. La fascia di rispetto da sorgenti ad uso idropotabile è disciplinata dal D.Lgs. 152/2006.
2. La fascia di rispetto è suddivisa in due ambiti di protezione:
   - Il primo, classificato come zona di tutela assoluta, è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
   - Il secondo, classificato zona di rispetto, con profondità di 200 ml di raggio dagli impianti di captazione. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
     a) Dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
     b) Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
     c) Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
     d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
     e) Aree cimiteriali;
     f) Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
h) Gestione di rifiuti;
i) Stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
m) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
n) Pozzi perdenti;
o) Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

3. Gli stessi ambiti di protezione valgono anche per le concessioni per lo sfruttamento delle acque minerarie e termali.

ART.30.5. AREE PERCORSE DAL FUOCO

1. Le aree percorse dal fuoco rappresentano le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli, all'atto di redazione del P.U.C. siano stati percorsi dal fuoco; tali aree sono costantemente integrate dall'aggiornamento annuale del catasto delle aree percorse dal fuoco, redatto dall'Amministrazione Comunale.
2. Tali aree, secondo quanto disposto dalla L. n. 353/2000 non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

ART.31. DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA

1. Il P.U.C. tutela la risorsa idrica e attribuisce un interesse prioritario a fattori di vulnerabilità quali il depauperamento di sorgenti e falde, gli inquinamenti, le diminuzioni di capacità di ricarico e portata.
2. Il P.U.C. In materia di corsi d'acqua favorisce interventi straordinari di rinaturalizzazione e bonifica dei corsi d'acqua all'interno del territorio comunale ed incoraggia interventi di pulizia e manutenzione degli alvei.
3. Sul territorio comunale occorre sempre rispettare i limiti edificatori dai corsi d'acqua demaniali, secondo quanto prescritto dalla normativa nazionale regionale e della pianificazione sovraordinata e di settore vigente in materia.
4. Fermo restando l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004, ai sensi della L.R. 14/1982 lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali è sempre vietata ogni nuova edificazione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità pari a:
   - 25,00 ml per i fiumi al di sopra della quota di 500 m s.l.m.;

- 50,00 ml per i fiumi al di sotto della detta quota di 500 m s.l.m.;
- 10,00 ml lungo i torrenti a scarsa portata;
- 50,00 ml dal limite degli argini maestri e delle zone golenali;
- 160,00 ml dalla sponda dei laghi.

In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, oltreché interventi per l'adeguamento igienico – sanitario, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

5. Per la salvaguardia delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e per la gestione e la prevenzione del rischio, dovranno essere previste azioni specifiche in merito alla conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali (ad es. realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde). Le azioni attivabili a tal fine saranno promosse attraverso specifico "Contratto di Fiume" ai sensi della L.R. 5/2019, quale accordo di programmazione strategica, integrata e negoziata e volontario, finalizzato alla tutela e alla corretta gestione delle risorse idriche, alla valorizzazione dei territori del bacino idrografico o sottobacino di riferimento mediante la riqualificazione ambientale e la rigenerazione socioeconomica, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico e contribuendo allo sviluppo locale di tali aree.

ART.32. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI

1. I siti definiti potenzialmente contaminati dal Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania sono individuati nell'elaborato "Tav. A.7 – Carta dei vincoli".
2. I comuni notificano ai responsabili dell'inquinamento, ove già individuati, ai proprietari e ai gestori dell'area, la presenza di sito in uno degli allegati del PRB unitamente ai relativi obblighi; detta notifica costituisce comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro novanta giorni dalla pubblicazione sul BURC degli aggiornamenti, modifiche o integrazioni del Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania e/o ai suoi allegati, i comuni comunicano alla Regione UOD Bonifiche e alla Regione Campania Autorizzazioni Ambientali territorialmente competente le notifiche effettuate ai sensi del precedente punto comma.
4. I comuni devono riportare apposita annotazione nei relativi certificati di destinazione urbanistica per i siti nei quali:
   a) in seguito agli interventi di bonifica effettuati, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiore ai limiti previsti per la specifica destinazione d'uso, ma non inferiori ai limiti di tutte le destinazioni d'uso;
   b) in seguito all'Analisi di Rischio effettuata, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiore alle CSR individuate per la specifica destinazione d'uso e pertanto non si è ritenuto di procedere all'intervento di bonifica;
   c) in seguito all'esecuzione di indagini ambientali, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiori ai limiti delle CSC di riferimento per la specifica destinazione d'uso e pertanto non si è ritenuto di procedere nell'iter di bonifica.

   La suddetta annotazione è funzionale all'evenienza che l'eventuale cambiamento della destinazione d'uso dell'area comporti limiti più restrittivi. In tal caso, l'interessato deve procedere, a proprie spese, ai necessari ulteriori interventi ai sensi degli artt. 242 e successivi del Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

5. Nel caso di aree destinate dallo strumento di pianificazione comunale ad insediamenti industriali e comprese nell'allegato n. 2 del PRB "Anagrafe dei Siti da Bonificare" nei relativi certificati di destinazione urbanistica va indicato che ai sensi dell'art. 14, comma 7 della Legge Regionale della Campania n. 14 del 26 maggio 2016 ogni nuovo insediamento industriale che riguarda un sito contaminato, è subordinato alla preventiva approvazione del progetto di bonifica.

CAPO III – VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO

ART.33. PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. dovranno essere attuate conformemente allo "Studio Geologico-Sismico" allegato al P.U.C., nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI – Pericolosità e Rischio idraulico e frane) dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno (del quale si prescrive la rigorosa osservanza), attualmente accorpata all'interno dell'ente denominato Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, al Piano di Gestione Acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale (PGA – DAM), al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale (PGRA – DAM).
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del PSAI, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi.
3. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello Studio Geologico allegato al P.U.C.
4. In modo particolare, ma non esaustivo, deve essere prestata attenzione nell'attuazione del PUC alle seguenti aree interessate da Rischio da Frana:
   a) Aree a rischio molto elevato (di cui all'art. 3 delle NTA del PSAI). Nelle aree a rischio da frana molto elevato è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio tranne che non si tratti di:
      - interventi di demolizione senza ricostruzione;
      - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R.380/2001, sugli edifici, sulle opere pubbliche o di interesse pubblico, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, purché detti interventi non comportino aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio e la necessità di intervenire non sia connessa con la problematica idrogeologica individuata e perimetrata dal Piano nell'area;
      - interventi strettamente necessari a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, che non siano lesivi delle strutture ed infrastrutture adiacenti, senza aumenti di superficie e volume utili, senza aumento del carico urbanistico o incremento di unità immobiliari e senza cambiamenti di destinazione d'uso che non siano riconducibili ad un adeguamento degli standard per la stessa unità abitativa;
      - interventi di riparazione, di adeguamento antisismico e ricostruzione in sito di edifici danneggiati da eventi sismici, qualora gli eventi stessi non abbiano innescato asseverate riattivazioni del fenomeno di dissesto idrogeologico;
      - realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non delocalizzabili, purché l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area e la sua realizzazione non concorra ad incrementare il carico insediativo e non precluda la possibilità di attenuare e/o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;
      - interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;
      - opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
      - taglio e/o eliminazione delle essenze arboree ed arbustive qualora specifici studi, asseverati da tecnici abilitati, dimostrino che esse concorrano a determinare stato di pericolo per la pubblica

incolumità, aggravino le condizioni di stabilità del versante o siano di intralcio all'esecuzione di opere strutturali finalizzate alla messa in sicurezza dell'area.

b) Aree di alta attenzione (di cui all'art. 4 delle NTA del PSAI). Nelle presenti aree, non urbanizzate, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 3 delle NTA del PSAI e con le medesime eccezioni, qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.

c) Aree a rischio potenzialmente alto ed Aree di attenzione potenzialmente alta (di cui all'art. 5 delle NTA del PSAI). Nelle presenti aree, urbanizzate e non, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 3 delle NTA del PSAI e con le medesime eccezioni. Resta ferma la possibilità di annullare e/o modificare, in qualsiasi momento, la perimetrazione e le misure di salvaguardia relative all'assetto idrogeologico di tali aree a seguito di studi ed indagini a scala di maggior dettaglio che consentano una definizione, a scala adeguata, delle condizioni di stabilità del territorio.

d) Aree a rischio elevato (di cui all'art. 6 delle NTA del PSAI). Nelle presenti aree è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio ad eccezione di:
   - interventi consentiti nelle Aree a rischio molto elevato, di cui all'art. 3 delle NTA del PSAI;
   - interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, funzionali, abitative e produttive, comportanti anche modesti aumenti di superficie e di volume e cambiamenti di destinazione d'uso, purché funzionalmente connessi a tali interventi.
   - installazione di manufatti leggeri, prefabbricati, di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature ed attività esistenti.

e) Aree di medio-alta attenzione (di cui all'art. 7 delle NTA del PSAI). Nelle presenti aree, non urbanizzate, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 6 delle NTA del PSAI e con le medesime eccezioni qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.

5. Al fine di assicurare la difesa del suolo ed in particolare di garantire l'incolumità della popolazione, la sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale l'Amministrazione Comunale in fase di attuazione del Piano individuerà le necessarie azioni di presidio territoriale, indagine, monitoraggio strumentale, manutenzione, consolidamento secondo quanto riportato nell'appendice A delle NTA del PSAI "Linee guida per l'attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico"
6. Gli interventi in area non suscettibile di trasformazione dalle risultanze dello Studio Geologico-Tecnico e del PSAI, potranno essere soggetti a proposta di variante al PSAI a seguito di monitoraggi strumentali e/o opere di mitigazione del rischio come indicato dalle NTA del PSAI.
7. In caso di variante al P.U.C., limitatamente al territorio di interesse, deve essere elaborato lo studio geologico-tecnico ai sensi dell'art. 11 della L.R. 9/83.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI STRUTTURALI

CAPO I – LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C.

ART.34. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C. GENERALITÀ

1. Il Piano Strutturale riporta nell'elaborato "Tav. B.3 – La Disciplina Strutturale del P.U.C." le direttive di sviluppo del territorio comunale valide a tempo indeterminato.
2. Le direttive di sviluppo sono individuate in considerazione dei caratteri e dei valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi ed infrastrutturali, individuati nel Quadro Conoscitivo del P.U.C., e definiscono le modalità di uso e di manutenzione del territorio, indirizzate verso uno sviluppo sostenibile, tali da garantire la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio comunale.
3. In particolare il Piano Strutturale:
   a) Delinea le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione Programmatica, Attuativa e Settoriale comunale;
   b) Definisce gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.
4. Il Piano Programmatico dovrà recepire le direttive contenute nel Piano Strutturale in merito alle azioni previste così come riportate nella cartografia di Piano e nella presente normativa.

ART.35. LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. La disciplina del territorio comunale definita dal P.U.C. negli elaborati grafici, nonché, dalle presenti Norme è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
   - Il Sistema Insediativo e Relazionale;
   - Il Sistema Produttivo;
   - Il Sistema Naturale;
   - Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture.
2. Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del Piano Strutturale, e a loro volta sono suddivisi in zone e sottozone omogenee come segue:

SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	Zone A Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.	Centro Storico (A)
	Zone B Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.	Insediamenti urbani prevalentemente consolidati (B1)
		Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale (B2)
		Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione paesaggistica (B3)
	Zone F	Luoghi centrali a scala urbana (F2)

SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.	Impianto cimiteriale (F2)
		Luoghi di uso pubblico a scala urbana (F3)
PRODUTTIVO	Zone D Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).	Insediamenti produttivi (D1)
		Insediamenti commerciali (D2)
NATURALE	Zone E Parti del territorio destinate ad usi agricoli	Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale (E1)
		Aree agricole silvo-pastorali (E2)
		Aree agricole produttive (E3)
		Aree agricole periurbane (E4)

3. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:
   - Destinazioni d'uso;
   - Modi di intervento;
   - Parametri edificatori;
   - Caratteri degli interventi;
   - Disposizioni particolari riferite a singole zone.

ART.36. CENTRO STORICO (A)

1. La zona omogenea "Centro Storico" comprende le parti del territorio interessate dagli agglomerati urbani, o singoli edifici, presenti al 1956, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; la ZTO può ricomprendere anche gli spazi inedificati interni agli agglomerati e la rete viaria interna ai tessuti nonché le aree circostanti, che possono considerarsi, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.
2. In tale ZTO il Piano Strutturale configura un complesso di interventi che possa perseguire gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, assicurando al contempo:
   - La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
   - La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche;
   - Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;
   - Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;
   - La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	DP6, DP7
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

   Per i locali prospettanti su spazi pubblici ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).
4. Il Piano Strutturale si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti; in alternativa i privati proprietari, anche riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un Piano Attuativo ai sensi della normativa vigente. L'ambito di proprietà sarà definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari, eventualmente anche non contigue, inscritte all'interno di una maglia stradale.
   In assenza del P.U.A., le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
   c) Ristrutturazione Edilizia per i soli cambi di destinazione d'uso.

Con la redazione del P.U.A. potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica.

5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, non devono avere carattere invasivo o distruttivo della natura dei luoghi, ma sostanzialmente recuperare il fascino dei luoghi, ed ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.
6. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	IPF (%)	HE (ML)
Pari al valore maggiore tra RC esistente e 60%	40%	H del contesto di riferimento (o 10,50 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	5,00

Il RC e l'IPF si applicano solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

7. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici.
8. Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.
9. Il P.U.C. promuove per la ZTO "Centro Storico" la valorizzazione in termini di Centro Commerciale Naturale, inteso come aggregazione di esercizi di vicinato, di pubblici esercizi, da sviluppare in aree urbane che, mediante una propria autonoma struttura organizzativa, si pone quale soggetto di un'unica offerta integrata per favorire la crescita della domanda, per personalizzare e fidelizzare il servizio reso ai consumatori, nonché per realizzare una politica comune di sviluppo e di promozione del territorio interessato. Il Centro Commerciale Naturale deve essere promosso d'intesa con le categorie commerciali con l'obiettivo di arricchire l'offerta commerciale, in riferimento a quanto previsto dalla legislazione vigente e dovrà favorire la realizzazione di eventi tradizionali nell'ambito delle strade principali del Centro Storico.

ART.37. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (B1)

1. La zona omogenea "Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi.

2. In tale ZTO il P.U.C. configura un complesso di interventi finalizzati a mantenere o immettere i valori urbani identificabili principalmente nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	DP6, DP7
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

Per i locali prospettanti su spazi pubblici ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).

All'interno della ZTO tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi della normativa vigente in materia.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia;
   d) Nuova Costruzione.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	**IPF (%)**	**HE (ML)**
Pari al valore maggiore tra RC esistente e 60%	40%	H del contesto di riferimento
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	5,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

6. Per gli interventi di Nuova Costruzione nelle porzioni di territorio ancora libere presenti all'interno della zona omogenea, oltre ai parametri definiti al comma 5 si applicano i seguenti parametri:

LM (MQ)	**IF (MC/MQ)**
500	1,80

Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in tale Z.T.O. definita dal P.P.

7. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento della volumetria esistente per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente e nel rispetto dei parametri definiti al comma 5. L'incremento volumetrico non potrà generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti.
   L'ampliamento è consentito per i seguenti edifici:
   a) Edifici residenziali uni-bifamiliari;
   b) Edifici di volumetria non superiore a mc 1.500;
   c) Edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.

   La nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico, ed il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel R.U.E.C.
   Tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta.
8. È sempre consentita la definizione di un P.U.A. (di iniziativa pubblica o privata), al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici e per un miglioramento della qualità architettonica e della vivibilità dell'area. Il P.U.A. sarà esteso ad un ambito significativo della zona omogenea (definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari) ed agirà nel rispetto di quanto indicato al comma 5.
9. Nelle porzioni di territorio ancora libere presenti nella zona omogenea sono ammessi interventi privatistici tesi alla creazione di nuovi "Luoghi di uso pubblico a scala urbana". Gli interventi ammissibili tramite I.E.C. dovranno essere presentati sotto soggetti alla forma di progetto planivolumetrico, e dovranno definire chiaramente i servizi a rete e la viabilità (da realizzare a cura e spese dei privati) che dovranno essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti. Al progetto sarà allegata la convenzione (da approvarsi con Delibera del Consiglio Comunale) in cui saranno specificati gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. I progetti degli interventi dovranno rispettare quanto stabilito all'ART.40.

ART.38. INSEDIAMENTI URBANI DA COMPLETARE (B2)

1. La zona omogenea "Insediamenti urbani da completare" comprende le porzioni di territorio interessate da una trasformazione in atto sulla base di un Piano Attuativo del PRG previgente come individuato nell'elaborato "Tav. A.3 – Carta della pianificazione comunale".
2. In tale ZTO valgono i parametri e le prescrizioni definiti dal PUA e dalla convenzione in atto approvati.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Ristrutturazione edilizia;
   c) Nuova Costruzione.
4. Alla scadenza del PUA le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

LM (MQ)		IF (MC/MQ)
500		1,80
RC (%)	**IPF (%)**	**HE (ML)**
40%	60%	7,00

DC (ML)	DF (ML)	DS (ML)
5,00	10,00	5,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici – idro-geologici e botanico – vegetazionali.

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

ART.39. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

1. Le "Aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale" comprendono le aree interstiziali attualmente libere da fabbricati.
2. In tali aree sono consentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, interventi finalizzati alla:
   - Sistemazione e manutenzione di giardini, e spazi liberi;
   - Realizzazione di parcheggi interrati;
   - Realizzazione di orti urbani e/o sociali per l'esercizio dell'attività agricola non professionale;
   - Realizzazione di spazi per attività ricreative (Destinazione SP11 in riferimento all'ART.13) con la possibilità di installare servizi igienici per la fruizione dei luoghi.
3. L'Amministrazione Comunale potrà attivare iniziative in merito agli orti sociali, anche con il ricorso all'acquisizione delle aree ed all'assegnazione in diritto di superficie delle medesime, con la stipula di apposite convenzioni.
4. Nelle aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale è prescritta la riqualificazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di conservazione, nelle aree scoperte private di pertinenza degli edifici, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.
5. Nelle aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale potranno essere realizzati parcheggi interrati nel rispetto della L.R. 19/2001 e del suo regolamento.

ART.40. LUOGHI CENTRALI A SCALA URBANA (F1)

1. La zona omogenea "Luoghi centrali a scala urbana" comprende i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti pubblici di relazione e di scambio sociale. Fanno parte della ZTO:
   a) aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
   b) attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
   c) aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco e lo sport (di valenza urbana, di quartiere o cittadini) per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc.
   d) aree attualmente destinate al parcheggio pubblico, a raso o pluripiano.
2. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP9, SP10, SP11, SP12

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico).
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	**IPF (%)**	**HE (ML)**
Pari al valore maggiore tra RC esistente e 60%	40%	H del contesto di riferimento (o 10,00 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	10,00

   I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

   Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
5. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti nel rispetto dei parametri di cui al comma 4.
6. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
7. Per gli impianti sportivi esistenti è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:

RC (%)	**HE (ML)**
20%	4,00

8. Nelle aree per spazi pubblici attrezzati è ammessa la realizzazione di strutture con Destinazione Commerciale di "Pubblici esercizi" fino ad un massimo di 100 mq di Superficie lorda, con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del terreno. La gestione pubblica di queste strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione dell'area a cura del soggetto privato.

   Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   - Caratteristiche di precarietà e facile amovibilità della struttura. La precarietà delle strutture è legata all'uso stagionale di esse, ovvero l'obbligo della loro periodica rimozione, da determinarsi in fase di gestione del P.U.C. con atto dell'organo collegiale comunale competente;
   - Struttura ed infissi in legno;
   - Manto di copertura in coppi di laterizio, assi di legno (es. scandole) o a manto erboso.

9. Nelle "Aree per parcheggi" è ammessa la realizzazione delle seguenti attrezzature aggiuntive:
   - chioschi ed attrezzature per l'informazione fino ad un massimo di 30 mq di Superficie lorda;
   - posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
   - servizi igienici;
   - strutture per la cassa, fino ad un massimo di 5,00 mq di Superficie lorda;
10. I parcheggi scoperti, esistenti o di progetto, devono essere realizzati utilizzando forme e materiali di pavimentazione tali da non comportare la totale impermeabilizzazione del suolo. Le caratteristiche progettuali delle aree per parcheggio sono definite nel R.U.E.C. È fatto obbligo di risistemare le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico secondo le indicazioni contenute nel R.U.E.C.

ART.41. IMPIANTO CIMITERIALE (F2)

1. Nella zona omogenea "Impianto cimiteriale" sono individuate le aree occupate dagli attuali impianti cimiteriali.
2. Nella zona omogenea si osservano le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia; interventi di ampliamento dell'impianto cimiteriale possono interessare le aree circostanti appartenenti alla fascia di rispetto cimiteriale.
3. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

ART.42. LUOGHI DI USO PUBBLICO A SCALA URBANA (F3)

1. La zona omogenea "Luoghi di uso pubblico a scala urbana" comprende i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti di relazione e di scambio sociale di uso pubblico gestite da soggetti privati
2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.C., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico).
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	**IPF (%)**	**HE (ML)**
Pari al valore maggiore tra RC esistente e 60%	40%	H del contesto di riferimento (o 10,00 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	5,00

5. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti nel rispetto dei parametri di cui al comma 4.
6. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione sono subordinati alla redazione di un progetto di livello definitivo, da sottoporre all'adozione dell'organo collegiale comunale competente, che ben definisca:
   a) I percorsi di accesso all'area;
   b) La sistemazione degli spazi scoperti;

c) L'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o carenti le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.

7. Quando necessario può essere stipulata una convenzione tra l'operatore privato e l'Amministrazione Comunale che garantisca l'uso sociale e pubblico delle attrezzature.
8. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO

ART.43. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D1)

1. La zona omogenea "Insediamenti produttivi" individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente caratterizzati dalla prevalente funzione produttiva.
2. In tale ZTO il P.U.C. mira all'attivazione di un complesso di trasformazioni fisiche che favoriscano interventi di qualificazione ecologico-ambientale tese a dotare le gli insediamenti produttivi delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente attraverso:
   - Progetti che curino l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo, con involucri edilizi caratterizzati da avanzate tecnologie di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
   - Progettazione di spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, favorendo l'accessibilità della zona con adeguate aree di sosta, piste ciclabili e pedonali, e garantendo altresì una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
   - Progetto di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo;
   - Progetto dedicate per lo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario;
   - La risoluzione di possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC2, DC3, DC5, DC6, DC7
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP11, SP12

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Ristrutturazione Edilizia;
   c) Nuova Costruzione.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	**IPF (%)**	**HE (ML)**
Pari al valore maggiore tra RC esistente e 40%	60%	H del contesto di riferimento (o 10,00 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	5,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge,

autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico si intende incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia, le quali concorrono al raggiungimento dell'IPF.

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

6. Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione l'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca un elevato livello qualitativo delle architetture proposte ed un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nell'area oggetto della trasformazione, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.
7. All'interno dell'area dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968 o comunque ad altra normativa nazionale e regionale vigente.
8. È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 40.
9. Le attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U. n.1265/1934 e del DMS 05/09/1994 sono soggetti alle disposizioni della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 4102 del 05/08/1992, nonché della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 2119 del 24/05/2002.

ART.44. INSEDIAMENTI COMMERCIALI (D2)

1. La zona omogenea "Insediamenti commerciali" individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente caratterizzati dalla prevalente funzione commerciale e/o terziaria.
2. In tale ZTO il P.U.C. mira all'attivazione di un complesso di trasformazioni fisiche che favoriscano interventi di qualificazione ecologico-ambientale tese a dotare le gli insediamenti commerciali delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente attraverso:
   - Progetti che curino l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo, con involucri edilizi caratterizzati da avanzate tecnologie di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
   - Progettazione di spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, favorendo l'accessibilità della zona con adeguate aree di sosta, piste ciclabili e pedonali, e garantendo altresì una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
   - Progetto di aree dedicate per lo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario;

- Progetto di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo.

3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	DP6, DP7
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP11, SP12

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Ristrutturazione Edilizia;
   c) Nuova Costruzione.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	**IPF (%)**	**HE (ML)**
Pari al valore maggiore tra RC esistente e 40%	60%	H del contesto di riferimento (o 10,00 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	5,00

   I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici – idrogeologici e botanico – vegetazionali.
   Per il miglioramento ambientale e paesaggistico si intende incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia, le quali concorrono al raggiungimento dell'IPF.
   Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.
6. Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione l'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca un elevato livello qualitativo delle architetture proposte ed un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nell'area oggetto della trasformazione, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.
7. All'interno dell'area dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968 o comunque ad altra normativa nazionale e regionale vigente.
8. È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 40.

CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE

ART.45. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE

1. Il Piano Strutturale individua con il Sistema Naturale le parti extraurbane del territorio comunale, poste oltre il limite edificato e destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola.
2. Il Piano Strutturale predispone una suddivisione in zone omogenee del Sistema Naturale in funzione delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive, con particolare riferimento a:
   a) Caratteristiche dei suoli ed assetto fisiografico del territorio;
   b) All'uso di fatto ed all'uso potenziale dei suoli finalizzato all'incremento delle sue potenzialità produttive;
   c) Allo stato della frammentazione e polverizzazione fondiaria;
   d) Alle caratteristiche socio-economiche del settore agro-alimentare e turistico del territorio e della popolazione che vi risiede o lo utilizza;
3. L'edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato. La costruzione di annessi agricoli sarà consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale. La nuova edificazione in zona agricola sarà consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse
4. Gli interventi all'interno del Sistema Naturale dovranno incentivare e favorire:
   a) Le produzioni diversificate, biologiche e di nicchia;
   b) Le filiere corte agro-alimentari;
   c) La manutenzione ed il ripristino del paesaggio storico-culturale;
   d) Lo sviluppo del turismo rurale.
5. All'interno del Sistema Naturale sono vietati gli interventi che possano compromettere le scelte e/o interferire con gli Ambiti di Trasformazione (ART.57) e la viabilità di progetto.

ART.46. AREE AGRICOLE DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA (E1)

1. La zona omogenea "Aree agricole di rilevanza ambientale e paesaggistica" rappresenta le porzioni di territorio a prevalente carattere agricolo con presenza di colture arboree tradizionali e di seminativo, che presentano interesse paesaggistico per le visuali delle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del Massiccio del Taburno, l'equilibrio estetico assunto dai segni dell'attività antropica per dimensioni e forma degli appezzamenti, le caratteristiche formali e cromatiche delle colture tradizionali locali.
2. In tale zona omogenea l'obiettivo del Piano Strutturale è la conservazione integrale del patrimonio paesaggistico ed ambientale, vietando quindi le trasformazioni che possano influenzare negativamente il patrimonio presente. Non sono quindi ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
   a) Attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
   b) Fruizione naturalistica a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
   c) Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
   d) Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

e) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e Risanamento Conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia;
   d) Nuova costruzione.
4. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	DE1 (limitatamente all'edificato esistente), DE2, DE5, DE6, DE7, DE8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP11

   È in ogni caso esclusa la permanenza di attività produttive, eventualmente in atto, insalubri o nocive ai sensi della vigente normativa, che dovranno essere delocalizzate.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.51 e ART.52.
6. Le trasformazioni realizzabili nella ZTO dovranno essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento compatibile con il contesto ambientale, non potranno modificare l'andamento del terreno e interferire negativamente con gli habitat presenti rimuovendoli in tutto o in parte; a tal fine per procedere allo sviluppo della progettazione nella ZTO dovrà essere redatta un'apposita carta degli habitat in cui vengano evidenziate le aree con la presenza di habitat naturali e seminaturali di interesse comunitario.
   Non potranno essere abbattuti o asportati alberi vetusti e senescenti, parzialmente o totalmente morti. Laddove non sia possibile adottare misure di carattere alternativo all'abbattimento è comunque obbligatorio rilasciare parte del tronco in piedi per un'altezza di circa m 1,6 e di rilasciare il resto del fusto e della massa legnosa risultante in loco per un volume pari almeno al 50%.
   Le attrezzature di supporto alle attività di tipo ricreativo (SP10) dovranno essere concentrate in aree specifiche in cui non vi è la presenza di habitat naturali e seminaturali di interesse comunitario, di modo che le zone di non intervento possano seguire il proprio corso.

ART.47. AREE AGRICOLE SILVO-PASTORALI (E2)

1. La zona omogenea "Aree agricole silvo-pastorali" individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità, nonché, porzioni di territorio caratterizzati dalla presenza di boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti.
2. In tale Z.T.O. è esclusa la realizzazione di qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
   a) Attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

b) Fruizione naturalistica a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
c) Interventi necessari per la gestione e l'utilizzo delle risorse agro-silvo-forestali (es. viabilità forestale, opere temporanee per le operazioni colturali in bosco);
d) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio;
e) Recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;
f) Interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
g) Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
h) Recupero di strutture esistenti con interventi che non comportino scavi o modificazioni morfologiche dei terreni.

Sono comunque vietati i seguenti interventi:
a) Realizzazione di nuova viabilità carrabile;
b) Modificazione del suolo (fatta eccezione per le ordinarie attività di sistemazione agro-silvo pastorali e le sistemazioni idraulico-forestali) ed ogni altro intervento che possa pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
c) Rimboschimenti con specie esotiche;
d) Apertura di cave.

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	DE1 (limitatamente all'edificato esistente), DE2, DE5, DE6, DE7, DE8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP11

È in ogni caso esclusa la permanenza di attività produttive, eventualmente in atto, insalubri o nocive ai sensi della vigente normativa, che dovranno essere delocalizzate.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
b) Restauro e Risanamento Conservativo;
c) Ristrutturazione edilizia;
d) Nuova costruzione.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.51 e ART.52.
6. Le trasformazioni realizzabili nella ZTO dovranno essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento compatibile con il contesto ambientale, non potranno modificare l'andamento del terreno e interferire negativamente con gli habitat presenti rimuovendoli in tutto o in parte; a tal fine per procedere allo sviluppo della progettazione nella ZTO dovrà essere redatta un'apposita carta degli habitat in cui vengano evidenziate le aree con la presenza di habitat naturali e seminaturali di interesse comunitario.

Non potranno essere abbattuti o asportati alberi vetusti e senescenti, parzialmente o totalmente morti. Laddove non sia possibile adottare misure di carattere alternativo all'abbattimento è comunque obbligatorio rilasciare parte del tronco in piedi per un'altezza di circa m 1,6 e di rilasciare il resto del fusto e della massa legnosa risultante in loco per un volume pari almeno al 50%.

ART.48. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (E3)

1. La zona omogenea "Aree agricole produttive" rappresenta le porzioni di territorio che, all'atto di stesura del PUC, per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di una multifunzionalità agricola imperniata sulla funzione produttiva.
2. In tale zona omogenea l'obiettivo del Piano Strutturale è:
   a) Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale;
   b) La tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
   c) La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, sentieri, ecc.).
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e Risanamento Conservativo
   c) Ristrutturazione Edilizia;
   d) Nuova Costruzione.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.51 e ART.52.

ART.49. AREE AGRICOLE PERIURBANE (E4)

1. La zona omogenea "Aree agricole periurbane" individua le aree agricole, o prevalentemente agricole, contigue agli aggregati urbani e collocate tra la zona urbana e la zona agricola, la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio.
2. In tale zona omogenea, il P.U.C. persegue la finalità di costituire un "Parco agricolo comunale" al fine di preservare il carattere agricolo e/o naturalistico di tali porzioni di territorio, consentendo il loro sfruttamento come parco agricolo, orto urbano, o come aree per spazi pubblici attrezzati, inibendo trasformazioni ed utilizzazioni improprie tali da indurre fenomeni di degrado ambientale.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP11

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Ristrutturazione Edilizia;

c) Restauro e Risanamento Conservativo;
d) Nuova Costruzione.

5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.51 e ART.52.
6. In tale zona omogenea è comunque consentito la realizzazione di aree per spazi pubblici attrezzati (pubbliche o private) che abbiano un IPT pari al 50%; in tal caso è ammessa la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi igienici, chioschi, locali tecnici, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:
   - RC: 25%;
   - HE: ml 4,00;
   - Struttura ed infissi in legno;
   - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

   Per la realizzazione e la gestione di attrezzature e servizi da parte di privati non sarà necessario il possesso dei requisiti di cui all'ART.50 ed il rispetto dei parametri del lotto minimo definiti all'ART.51 e all'ART.52, ma dovrà essere stipulata apposita convenzione tra pubblico e privato.

ART.50. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE

1. L'edificabilità del territorio appartenente al Sistema Naturale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro– silvo–pastorale e, in coerenza con quanto previsto dal comma 2 lettera h dell'art.23 della L.R. 16/2004, può essere esercitato esclusivamente dai coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali come definiti ai sensi del D.Lgs. 99/2004 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della legge 7 marzo 2003, n. 38") e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.
2. Gli interventi nel Sistema Naturale sono consentiti a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.), redatto da tecnico abilitato, che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano dovrà contenere:
   - Una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
   - Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
   - Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
   - L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
   - La definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.
3. L'approvazione del piano di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione del P.S.A. è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
   - Di effettuare gli interventi previsti dal P.S.A., in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;

- Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle Destinazioni Agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
- Di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- Di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del P.S.A., in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo P.S.A.

4. Per l'edilizia nel territorio appartenente al Sistema Naturale valgono le seguenti prescrizioni:
   - È vietata l'utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzano l'edilizia rurale locale;
   - È obbligatoria la conservazione degli elementi tipologici tradizionali quali volte, scale esterna, portici, archi, logge, finestre ed imposte, portali, tetti, rocche dei camini, elementi decorativi, ornie, soglie, ringhiere, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.
5. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   - I piazzali e le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzati con materiali permeabili, e comunque escludendo le coperture asfaltate;
   - È vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 90.
6. È sempre ammessa, limitatamente alle aree coltivate e libere da qualsiasi altro manufatto, la realizzazione di manufatti per il deposito ed il ricovero di attrezzi agricoli strumentali all'uso agricolo del fondo. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   a) SC: 25 mq;
   b) HE: 3,00 ml;
   c) Struttura ed infissi in legno;
   d) Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.
7. Sono espressamente vietate le attività comportanti trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili.

ART.51. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE

1. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentita la realizzazione di residenze connesse alla conduzione del fondo (DE1) nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	RC (%)	DC (ML)
Aree agricole produttive (E3)	15.000	0,03	6,00	25%	20
Aree agricole periurbane (E4)	30.000	0,01	6,00	25%	20

2. Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.

3. È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
4. I fabbricati rurali esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Superficie Residenziale ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20% della Superficie Residenziale esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

ART.52. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE

1. Nel computo di cui all'articolo precedente non sono da conteggiarsi i volumi destinati agli annessi agricoli (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli) e alle altre strutture con destinazione agricola di cui all'ART.13.
2. Tali manufatti potranno essere realizzati, sulla base di documentate caratteristiche colturali e aziendali, nel rispetto degli indici e parametri di seguito elencati:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	RC (%)	DC (ML)
Aree agricole di rilevanza ambientale e paesaggistica (E1)	20.000	0,03	6,00	25%	20
Aree agricole silvo-pastorali (E2)	20.000	0,03	6,00	25%	20
Aree agricole produttive (E3)	10.000	0,03	6,00	25%	20
Aree agricole periurbane (E4)	10.000	0, 03	6,00	25%	20

Deroghe all'altezza massima possono essere concesse per le sole apparecchiature speciali ed i volumi tecnici.

3. I volumi destinati agli annessi agricoli, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 10% della Volumetria esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale
4. Gli edifici esistenti utilizzati per attività di turismo rurale e agriturismo sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

5. I volumi di cui al comma 1 dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.
6. Per effetto della D.G.R. 2119/2002 la realizzazione di nuovi volumi destinati agli annessi agricoli con destinazione "Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali" può essere consentita ad una distanza non inferiore a ml 250 dal più vicino insediamento abitativo.

ART.53. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE

1. Per gli edifici regolarmente assentiti ricadenti nel Sistema Naturale che alla data di adozione del P.U.C. hanno destinazioni diverse da quelle agricole, al fine di riqualificare e regolamentarne le attività esistenti (inserimento ambientale, miglioramento dell'accessibilità, ecc.), sono ammesse, compatibilmente con la vincolistica vigente, le seguenti trasformazioni fisiche:
   - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   - Restauro e Risanamento Conservativo;
   - Ristrutturazione edilizia.
2. Il rilascio del titolo abilitativo sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la definizione dei percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, la realizzazione lungo il perimetro del lotto di una fascia a verde, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute al Comune.
3. Nel caso di cessazione dell'attività non correlata con l'attività agricola, gli edifici relativi dovranno essere destinati successivamente esclusivamente all'attività agricola o ad essa connessa.

CAPO V – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

ART.54. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. La rete ecologica comunale, individuata nell'elaborato "Tav. B.4 - La rete ecologica comunale" è intesa come sistema interconnesso di habitat che ha come obiettivo primario il contrasto della frammentazione degli ambienti naturali per cause antropiche, evitando la netta separazione tra aree protette e non. Un'ulteriore attenzione strategica è rivolta alla tutela della biodiversità e dell'eco-sostenibilità, sia dei sistemi colturali che delle fruizioni ricreative e turistiche che interessano il territorio.
2. La REC è strutturata su tre ordini di elementi:
   - I nodi della REC.
   - Gli elementi strutturali.
   - Gli elementi strategici.

ART.55. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DELLA REC

1. Nelle "Aree ad elevata naturalità" il P.U.C. promuove azioni per valorizzare le componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, di tali aree disponendo analisi e studi specifici volti ad evitarne l'alterazione, conservarne la spontaneità ed a limitarvi la realizzazione di nuove infrastrutture. In particolare:
   - Per la protezione delle superfici a pascolo è vietata la riduzione della superficie e la lavorazione del terreno.
   - Per la protezione delle aree boscate si dispone la diffusione di pratiche di selvicoltura naturalistica, incentivando interventi quali:
     a) Creazione di radure (per favorire la crescita di erbe ed arbusti, importanti per molte specie faunistiche, ma anche per ostacolare efficacemente la propagazione di incendi);
     b) Creazione di zone umide (per la riproduzione di anfibi ed invertebrati);
     c) Riduzione dell'effetto margine (stratificando progressivamente la vegetazione dei confini del bosco);
     d) Rimboschimento con specie autoctone;
     e) Adeguamento dei sentieri pedonali esistenti e localizzazione di nuovi percorsi di servizio;
     f) Manutenzione del bosco (diradamenti, pulizia);
     g) Mitigazione degli effetti di disturbo da sorgenti inquinanti;
     h) Promozione del recupero di manufatti rurali e di interesse storico.
2. Nelle "Aree verdi e spazi aperti presenti nei tessuti urbani" il P.U.C. dispone la tutela di tali spazi, ritenuti indispensabili per il mantenimento della qualità urbana. In esse saranno promosse azioni volte a favorire la corretta gestione e manutenzione del verde, ridurre la impermeabilizzazione degli spazi aperti.

ART.56. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI DELLA REC

1. Affinché i corridoi ecologici individuati sul territorio possano svolgere appieno la loro funzione dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:
   - Garantire la continuità, evitando saldature ed isolamenti con eccessiva edificazione ed altri insediamenti antropici;
   - Salvaguardare i residui spazi naturali o semi-naturali identificati lungo i corridoi, valutando anche interventi di rimboschimento (con specie autoctone) o di messa a dimora di specie utili alla propagazione della fauna locale;

- Prevedere la realizzazione di passaggi faunistici laddove è inevitabile la presenza di barriere infrastrutturali;
- Migliorare la permeabilità delle aree.

2. Per lo sviluppo dei corridoi ecologici individuati in fase di attuazione del P.U.C. potranno essere previsti interventi specifici volti a realizzare:
   - Spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati
   - Percorsi naturalistici ciclopedonali
   - Aree di fruizione controllata.
3. Il P.U.C. nelle Core Areas e nelle Stepping Zones persegue le seguenti finalità:
   - Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico;
   - Recupero e conservazione dei siti più rappresentativi sotto l'aspetto scientifico e storico;
   - Protezione e conservazione delle specie animali e vegetali (habitat, ecosistemi, biotopi, endemismi);
   - Promozione di attività educative, ricreative, sportive ed artistico-culturali, compatibilmente con i vincoli di tutela;
   - Promozione di attività di formazione e ricerca scientifica, anche mediante l'istituzione di centri di educazione ambientale.

   Tali indicazioni sono finalizzate innanzitutto a rendere autosostenibili gli ecosistemi tutelati e ad aumentarne la resilienza nei confronti delle interferenze dalle infrastrutture e dai processi di antropizzazione.
4. Dato l'elevato valore ambientale naturalistico e paesaggistico delle Core Areas e delle Stepping Zones in esse deve essere impedita ogni iniziativa di trasformazione che ne diminuisca il valore.
5. Nelle Buffer Zones individuate gli interventi di trasformazione dovranno essere compensati da interventi finalizzati all' incremento del valore ecologico di altrettante porzioni di territorio presenti all'interno delle buffer zone, possibilmente in aree particolarmente antropizzate e prossime all'area nucleo.

CAPO VI – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART.57. IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ

1. Gli Ambiti di Trasformazione sono le porzioni di territorio nelle quali il Piano Programmatico può prevedere una trasformazione urbanistica attraverso un insieme sistematico di opere che determinino l'esecuzione:
   - Dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal Piano Strutturale;
   - Degli standard urbanistici di progetto;
   - Delle opere di urbanizzazione dei nuovi insediamenti e la riqualificazione degli insediamenti esistenti.
2. Il Piano Programmatico definirà, in coerenza con il Piano Strutturale ed il fabbisogno insediativo comunale, gli Ambiti di Trasformazione da realizzare entro il periodo di validità dello stesso, gli interventi e le destinazioni ammissibili negli stessi.
3. Gli Ambiti di Trasformazione non ricompresi nella Disciplina Programmatica del P.U.C. sono da considerarsi conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968 al pari delle zone E, e per essi sono ammessi i seguenti interventi:
   a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
   b) Restauro e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
   c) Trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
   d) Attività agricola.
4. Gli Ambiti di Trasformazione saranno suddivisi dal Piano Programmatico in:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
Zone C: Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi	Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR): comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale.
Zone D: Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).	Ambiti di Trasformazione Turistica (ATT): comprendono le parti del territorio destinate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema turistico locale.
	Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP): comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi artigianali, produttivi o ad essi assimilati.
Zone F: Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.	Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS): comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.

5. Il Piano Strutturale riporta nell'elaborato "Tav. B.3 – La Disciplina Strutturale del P.U.C." riporta oltre agli "Ambiti di Trasformazione" i cosiddetti "Ambiti di Trasformazione già pianificati", che individuano le parti del territorio già destinate da un Piano Urbanistico Attuativo (individuato nell'elaborato "Tav. A.3 – Carta

della pianificazione comunale vigente") alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, e che nel Piano Programmatico dovranno essere definiti Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS).

CAPO VII – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

ART.58. INFRASTRUTTURE VIARIE

1. Gli spazi destinati alle infrastrutture viarie comprendono le aree utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli, anche ciclabili, e pedoni.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
   a) Viabilità esistente;
   b) Viabilità da potenziare sono tratti di viabilità esistente che hanno bisogno di interventi di adeguamento per dare una maggiore sicurezza agli utenti;
   c) Viabilità di nuova realizzazione, sono i nuovi tratti di viabilità da realizzare per un miglioramento delle connessioni urbane;
   d) Sentieri e percorsi naturalistici da valorizzare, sono tratti di sentieristica in cui interventi di adeguamento e/o miglioramento possono dare una maggiore sicurezza agli utenti e promuovere la valorizzazione della mobilità lenta e del turismo naturalistico.
3. Per gli interventi di potenziamento e di nuova realizzazione il Piano Strutturale non definisce in maniera ultimativa il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale. Le aree di potenziamento e di nuova realizzazione sono da considerarsi preordinate all'esproprio ai sensi del D.P.R. 327/2001 e pertanto sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.
4. Rispetto al Piano Strutturale i P.U.A. ed i progetti delle OO.PP. possono prevedere modifiche alla viabilità esistente, che non costituiscono variante al Piano Strutturale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
   - Adeguamento della viabilità esistente;
   - Realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità esistente;
   - Realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
5. Il R.U.E.C. definisce le caratteristiche progettuali di strade, piste ciclabili, piazze, aree pedonalizzate, marciapiedi, sentieri.
6. Le dimensioni e le attrezzature delle strade dovranno rispettare le seguenti norme geometriche e funzionali di cui al D.Lgs. 285/1992:

TIPO DI STRADA	C Extraurbane secondarie	E Urbane di quartiere	F locali (Escluse vicinali)
CARREGGIATA	Unica in doppio senso		
LARGHEZZA DELLE CORSIE (ML)	3,50 ÷ 3,75	3,00	2,75
LARGHEZZA DELLE BANCHINE (ML)	1,25 ÷ 1,50 m	0,50	0,50
LARGHEZZA MINIMA DEI MARCIAPIEDI (ML)	--	1,50	1,50
PENDENZA MASSIMA (%)	7%	8%	10%

REGOLAZIONE DELLA SOSTA	Ammessa in piazzole di sosta	Parcheggi ammessi solo nelle strade locali di servizio	Parcheggi ammessi in fila parallela alla cordonata o inclinati a 30°/45°

7. Le strade di nuova realizzazione, anche in ambito di P.U.A, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

LARGHEZZA DELLE CORSIE (ML)	3,50 m (se residenziali) 3,75 m (se produttivi)
LARGHEZZA DELLE BANCHINE (ML)	0,50 m (se residenziali) 1,25 m (se produttivi)
LARGHEZZA MINIMA DEI MARCIAPIEDI (ML)	1,50
PENDENZA MASSIMA (%)	10%
REGOLAZIONE DELLA SOSTA	Parcheggi in fila parallela alla cordonata (solo uso autovetture), in piazzole di sosta (veicoli commerciali, autocarri, autotreni, ecc.)

Le strade di nuova realizzazione dovranno inoltre essere di norma alberate almeno lungo il lato sud, utilizzando specie con chioma alta e folta, resistenti all'inquinamento, poco fruttifere e dotate di una certa rusticità; le alberature:

- Andranno previste nel numero di almeno una pianta ogni ml 10;
- Dovranno avere diametro del fusto non inferiore a 12 cm con impalcato di altezza non inferiore a ml 2,50.

8. La sezione minima dei percorsi pedonali è pari a ml 1,50.
9. Al termine delle strade a fondo cieco dovrà essere prevista una piazzola per la manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.

ART.59. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. La zona omogenea "Impianti di distribuzione carburanti" individuano le parti del territorio attualmente occupate da distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.
2. Per i distributori carburanti esistenti sono consentiti, nel rispetto del R.R. 1/2012, la modifica ovvero il potenziamento degli impianti (mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di Ristrutturazione edilizia), ed è consentita l'installazione delle autonome attività commerciali integrative (quali ad esempio: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi turistici, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico). Tutti gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IT (MC/MQ)	RC (%)	HE (ML)	DS (ML)
0,20	10	6,00	5,00

3. È consentita la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sull'intero territorio comunale ad esclusione delle zone A, B e C in conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali e regionali vigenti. Per i distributori carburanti di nuova realizzazione è consentita l'installazione delle autonome attività commerciali integrative (quali ad esempio: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi turistici, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico). Tutti gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IT (MC/MQ)	RC (%)	HE (ML)	DS (ML)
0,20	10	6,00	5,00

4. Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il D.P.R. 340/2003 e i DD.MM. del 28/06/2002 e del 03/4/2007.

ART.60. IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Sugli impianti tecnologici esistenti (impianti di depurazione, serbatoi idrici, centrali, ecc.) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia secondo le specifiche normative di settore.
2. L'Amministrazione Comunale in fase di attuazione del P.U.C. verificherà con il gestore del S.I.I. la sostenibilità degli interventi in relazione all'efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivanti dalle trasformazioni urbanistiche, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia.
3. L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi di bonifica al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari.
4. L'Amministrazione comunale, in accordo con le società gestrici, a seguito dell'approvazione del P.U.C. provvede ad effettuare la mappatura dei sottoservizi valutandone le parti maggiormente vulnerabili e redigendo il Progetto definitivo di adeguamento della Rete dei sottoservizi.
5. La capacità idraulica delle reti fognarie deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria.
6. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.
7. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso, ossia:
   - Un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque;
   - Una condotta di adduzione per usi industriali, usi civili non potabili o usi agricoli e irrigui in generale, previ accordi tra ente gestore e Comune;
   - Un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso.

   Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste. Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile.

8. La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile - a medio/lungo termine - il rifacimento del sistema di smaltimento.
9. I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica, agevole manutenzione ed efficace sistema di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. A tal fine è vietato il loro tombinamento. Deve inoltre essere garantita la regolare manutenzione e pulizia degli stessi.
10. La potenzialità degli impianti di depurazione deve essere adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e derivanti dalle previsioni urbanistiche approvate con adeguato margine di sicurezza. Gli impianti di depurazione di acque reflue a servizio di insediamenti isolati o presenti in zona non servita da rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento. I sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere oggetto di pulizia e manutenzione periodica con la cadenza minima indicata nei provvedimenti di autorizzazione allo scarico; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali e consentire il rispetto dei valori limite di emissione prescritti e previsti dalla normativa vigente.

TITOLO V – IL MODELLO PEREQUATIVO

ART.61. PEREQUAZIONE URBANISTICA. GENERALITÀ

1. Ai sensi del Capo V del Titolo II della L.R. 16/2004 il P.U.C. individua la perequazione urbanistica quale strumento per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione
2. Il Piano definisce i titoli edificatori e le regole perequative attraverso la classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. L'applicazione del principio della perequazione al Piano persegue due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.
3. La perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei Comparti Edificatori (detti appunto perequativi) definiti dal Piano Programmatico e che si attuano mediante P.U.A.
4. Nei P.U.A. i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree interessate (edificabili e per servizi) vengono realizzati sulle aree previste come edificabili; in tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Nella formazione del Piano Programmatico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto del fabbisogno insediativo comunale, i diritti edificatori previsti per le singole aree potranno essere aumentati di una quota premiale, in funzione del verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:
   a) Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
   b) Cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
   c) Realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.
6. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del P.U.C., una volta fissate non sono negoziabili in fase programmatica ed attuativa.

ART.62. CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono a:
   - Trasferimento delle attività produttive collocate fuori zona;
   - Riordino della zona agricola;
   - Demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
   - Eliminazione di elementi di degrado;
   - Cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
   - Interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.
2. I criteri per la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti ai soggetti attuatori derivano dalla fattispecie dell'intervento promosso.
3. L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:
   - Realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
   - Quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1 del presente articolo.

4. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
5. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
   - Realizzazione di interventi di interesse pubblico;
   - Quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.

ART.63. IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

1. Il P.U.C. prevede, quale strumento di attuazione della perequazione, il "contributo straordinario" ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 133/2014.
2. Il contributo straordinario dovrà essere commisurato all'incremento di valore in termini di edificabilità aggiuntiva o di diversa destinazione delle aree e degli edifici, previsto dal P.P.
3. Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri e le obbligazioni stabiliti dalla legislazione vigente ed è calcolato secondo la seguente formula: $CS = (V_P * K_T - V_A) * P$, dove:
   - CS è il Contributo Straordinario;
   - V_A è il Valore dell'area ai fini IMU/ICI prima dell'approvazione del P.U.C. (ex Ante);
   - V_P è il Valore dell'area ai fini IMU/ICI a seguito dell'approvazione del P.U.C. (ex Post);
   - K_T è il costo di trasformazione dell'area sommatoria di differenti parametri (costo di costruzione del fabbricato, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione, costo delle spese tecniche);
   - P è il coefficiente del contributo variabile a seconda che l'intervento è effettuato su un'area già edificata o su un'area libera.
4. Il contributo straordinario è dovuto da tutti i proprietari che effettuano una trasformazione convenzionata (es. Permesso di Costruire Convenzionato, P.U.A., ecc.) in misura proporzionale secondo le rendite catastali.
5. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per la realizzazione di opere e servizi pubblici nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario.
6. Il contributo straordinario può essere versato al Comune, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici individuati.

ART.64. LA TESORERIA PEREQUATIVA

1. L'Amministrazione Comunale promuove e attiva, in via sperimentale e con la necessaria gradualità, la formazione di una Tesoreria Perequativa, che rappresenta un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il P.U.C.
2. Nel Registro saranno annotati gli atti che riguardo la registrazione e documentazione dei diritti edificatori trasferiti ed ospitati, e dei relativi asservimenti fondiari, con i conseguenti vincoli di inedificabilità.
3. Il Registro, sotto la diretta responsabilità della Segreteria Generale del Comune, potrà essere utilizzato anche per l'asservimento di suoli non adiacenti utilizzati per costituire la Superficie minima di intervento, nel "Sistema Naturale".

TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART.65. MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Le misure di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano adottato e non ancora approvato.
2. Dalla data di Adozione del Piano Strutturale, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alla realizzazione di interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente e non in contrasto con il Piano Strutturale adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Le misure di salvaguardia scattano dalla data di adozione del Piano Strutturale e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo conforme alla legge regionale

ART.66. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA

1. È sospesa ogni determinazione sui titoli abilitativi in itinere alla data di adozione del Piano Strutturale ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano Strutturale adottato.
2. È altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del Piano Strutturale, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano Strutturale adottato. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.
3. Non si applicano misure di sospensione ai titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del Piano Strutturale, siano stati iniziati i relativi lavori, e ultimati entro tre anni dalla data di inizio almeno la struttura dell'edificio. Trascorso tale termine si verifica la decadenza a norma delle presenti NTA.

ART.67. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI

1. Non costituisce variante al Piano Strutturale la correzione di errori materiali eventualmente presenti nelle NTA, o nelle rappresentazioni grafiche degli elaborati di piano.
2. Gli atti di rettifica di cui al comma 1 sono approvati dal Comune e sono comunicati alla Provincia. Il Comune pubblica gli atti di rettifica nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.