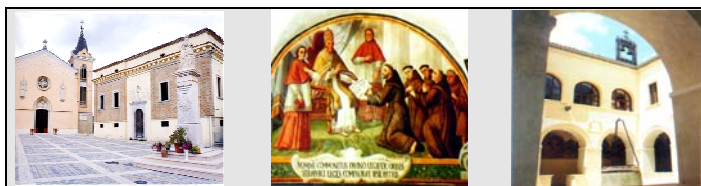




Comune di Castel Baronia  
Provincia di Avellino



**Piano Urbanistico Comunale**

ALL.  
B

NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE

I Progettisti:

Arch. Francesco IACOVIELLO

Ing. Pasquale COLICCHIO

Il R. U. P.:

Geom. Nicola SARACINO

Il Sindaco:

Ing. Carmine FAMIGLIETTI



Comune di **CASTEL BARONIA**

Provincia di Avellino

The coat of arms of Castel Baronia is a heraldic shield. It features a central blue shield depicting a white stone castle with two towers and a central gate. The castle is situated on a green base representing water. The central shield is surrounded by a decorative border of red and yellow scrollwork. Above the shield is a crown with five points, and below it is a decorative base with red and yellow scrollwork.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - Finalità ed elementi costitutivi del Piano Urbanistico Comunale

#### Art. 1

##### Finalità del Piano Urbanistico Comunale

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) organizza l'intero territorio comunale in funzione delle esigenze della comunità locale. Esso disciplina le trasformazioni urbanistiche, le trasformazioni edilizie e le trasformazioni di destinazione d'uso.

2. Ai sensi del precedente comma sono soggette alla disciplina del P.U.C. le seguenti trasformazioni:

##### A) TRASFORMAZIONI URBANISTICHE:

- urbanizzazione;
- lottizzazione;
- ristrutturazione urbanistica.

##### B) TRASFORMAZIONI EDILIZIE:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- ricostruzione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- opere interne;
- modifiche allo stato dei luoghi;
- opere infrastrutturali diffuse.

## C) TRASFORMAZIONI DELL'USO:

- modificazioni della destinazione d'uso edilizia;
- diradamento funzionale.

3. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale e della sua struttura insediativa, per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi d'intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità d'attuazione, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili e l'esecuzione delle opere, è regolata dalle presenti norme ai sensi della legge 17 agosto 1942, n.1150, modificata con leggi 6 agosto 1967, n. 765; 19 novembre 1968, n. 1187; 28 gennaio 1977, n. 10; 28 febbraio 1985, n. 47; delle leggi regionali del 20 marzo 1982, n. 14, n. 19 del 28 novembre 2001 e n. 16 del 22 dicembre 2004 ; dai Decreti interministeriali dell'1 aprile 1968, n. 1404 e del 2 aprile 1968, n. 1444; dal D.P.C.M. dell'1/3/1991; dalla legge 17/2/1992, n. 179; dalla legge n. 1497/1939; dalla legge n. 431/1985; dal DPR 26/4/93 n. 147; dal DPR 06/06/2001 n. 380.

4. Essa è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile del Settore o Ufficio tecnico o a Dia da parte del medesimo nei casi previsti dalla vigente legislazione e, in particolare dal DPR 06/06/2001 n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e dalla legge n. 219/1981 e successive modificazioni e integrazioni.

5. Gli immobili esistenti, che alla data di adozione del P.U.C. siano in contrasto con le destinazioni d'uso di zona e con i tipi edilizi previsti dallo stesso, in assenza di piani attuativi laddove previsti dal P.U.C., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti all'art. 3 del DPR 380/2001.

## Art. 2

**Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Comunale.**

1. Sono elementi costitutivi del Piano Urbanistico Comunale:

Tav.

|   |                                       |          |          |
|---|---------------------------------------|----------|----------|
| 1 | Inquadramento Territoriale            | rapporto | 1:50.000 |
| 2 | Vincoli                               | rapporto | 1: 5.000 |
| 3 | Zone Omogenee Esistenti               | rapporto | 1: 2.000 |
| 4 | Zone Omogenee di Piano                | rapporto | 1: 5.000 |
| 5 | Zonizzazione                          | rapporto | 1: 2.000 |
| 6 | Zonizzazione Fondo V.U.               | rapporto | 1: 2.500 |
| 7 | Viabilità Urbana                      | rapporto | 1: 2.000 |
| 8 | Viabilità Territoriale                | rapporto | 1: 5.000 |
| 9 | Compatibilità Urbanistico - Geologico | Rapporto | 1: 2.000 |

All.

- A Relazione Tecnico Illustrativa
- B Norme tecniche di Attuazione
- C Relazione Geotecnica di compatibilità
- D V.A.S.

- **Carta dell'uso agricolo del suolo**

- Relazione;
- Carta Uso Agricolo



- **Indagine geologico-tecnica per la redazione del Piano Urbanistico Comunale (Artt.11 e 12 legge regionale n. 9/1983):**

- Relazione;
- Allegati:
  - I Stratigrafie dei sondaggi geognostici
  - II prove Down – hole e profili sismici a rifrazione
  - III Analisi geotecniche di laboratorio
  - IV Documentazione fotografica
  - V Carta delle aree di salvaguardia delle risorse idriche gestite dall'azienda Alto Calore
  - VI Carta del vincolo archeologico
  - VII cd-rom
- TAVOLE:
 

|           |                                                 |               |
|-----------|-------------------------------------------------|---------------|
| ▪ n. I    | Carta geolitologica                             | Scala 1:5.000 |
| ▪ n. II   | Sezioni geologiche                              | Scala 1:5.000 |
| ▪ n. III  | Carta geomorfologica                            | Scala 1:5.000 |
| ▪ n. IV   | Carta clivometrica                              | Scala 1:5.000 |
| ▪ n. V    | Carta idrogeologica                             | Scala 1:5.000 |
| ▪ n. VI   | Carta della stabilità                           | Scala 1:5.000 |
| ▪ n. VII  | Carta della zonizzazione in prospettiva sismica | Scala 1:5.000 |
| ▪ n. VIII | Carta geolitologica                             | Scala 1:2.000 |
| ▪ n. IX   | Carta idrogeologica                             | Scala 1:2.000 |
| ▪ n. X    | Carta della stabilità                           | Scala 1:2.000 |
| ▪ n. XI   | Carta della zonizzazione in prospettiva sismica | Scala 1:2.000 |
| ▪ n. XII  | Carta ubicazione delle indagini                 | Scala 1:5.000 |

- **Zonizzazione acustica del territorio comunale ai sensi dell'art.6 della legge n.447/95 composta dai seguenti elaborati:**

- F1 Relazione Illustrativa e Indagine Fonometrica
- F2 Zonizzazione acustica territoriale                      Scala 1:5.000
- F3 Zonizzazione acustica del centro urbano              Scala 1:2.000

2. Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata. In caso di difformità tra parte grafica e Norme Tecniche d'Attuazione prevale la parte normativa.

3. I disegni richiamati nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione esplicitano criteri irrinunciabili per la redazione degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi che dettagliano le previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di progetti che le realizzino. Essi riguardano: gli allineamenti, i tipi edilizi, il modo di trattare il suolo e le pendenze.

4. I disegni vanno usati tenendo conto che le misure non sono rigorosamente in scala e sono da intendersi come prescrittivi:

- per i tracciati delle strade e per le aree destinate a servizi e ad attrezzature di interesse collettivo;
- per le superfici edificabili;
- per i tipi edilizi così come specificati nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione;
- per gli allineamenti.

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

### Art.3

#### Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale

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

- a) Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge n. 167/62 e successive modificazioni e integrazioni;
- b) Piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge n. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) Piani di Recupero di cui alla legge n. 457/78 e all'art.28 della legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni;
- d) Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui all'art.27 della legge n. 865/1971 e legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni;
- e) Accordo di Programma ex art. 27 della legge n. 142/90;
- f) Programmi Integrati d'Intervento di cui alla legge n. 179/92 art. 17 e alle L.R. 3/96 e 26/2002;
- g) Programmi di Recupero Urbano di cui al decreto legge 5/10/1993 n. 398, art. 11 convertito in legge n. 493/93;

2. Le trasformazioni edilizie sono disciplinate da:

- h) Permesso di Costruire;
- i) Denuncia d'Inizio Attività

ai sensi della vigente legislazione.

3. Le trasformazioni delle destinazioni d'uso sono disciplinate dalle presenti norme e dalla vigente legislazione nazionale cui si rinvia.

4. Sono d'iniziativa comunale:

- a) i **Piani per le aree destinate all'edilizia economica e popolare** di cui alla legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- b) i **Piani per le aree destinate ad insediamenti produttivi** di cui all'art.27 della legge 22/10/1971, n. 865 e successive modificazioni e integrazioni;

- c) i **Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente** di cui all'art.28 della legge n. 219/1981 e all'art.28 della legge 5/8/1978, n. 457 agli articoli 13 e 14 della legge n. 179/1992. Questi ultimi, nel rispetto della vigente legislazione, possono essere anche d'iniziativa privata;
- d) i **Programmi integrati di intervento** di cui all'art.16 della legge 17/2/1992, n. 179 e della L.R. 3/1996 che possono essere anche d'iniziativa di soggetti pubblici e privati in alternativa a quella comunale.
5. Sono d'iniziativa privata i **Piani di lottizzazione convenzionata**.
6. Sono d'iniziativa mista (pubblica e/o privata) i **Programmi Integrati d'Intervento**, i **Programmi di Recupero Urbano**, gli **Accordi di Programma** per i quali si rinvia alle specifiche norme legislative nazionali e regionali.
7. Se dovuti, il Comune di Castel Baronia predisporrà i **Programmi Pluriennali d'Attuazione** ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione nazionale e regionale.
8. I piani urbanistici attuativi ( Pua) innanzi richiamati devono contenere:
- la delimitazione del perimetro del territorio interessato con riferimento alla relativa tavola di zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale ;
  - l'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi a carattere pubblico;
  - la destinazione d'uso delle singole aree;
  - l'individuazione delle unità minime d'intervento, con l'indicazione di quelle nelle quali va applicata la disciplina prevista dall'art.23 della legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle da attuare mediante singolo permesso di costruire, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;
  - la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
  - l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
  - i termini d'attuazione del Piano ed i termini d'attuazione degli interventi previsti con l'individuazione delle relative proprietà.
9. I Piani attuativi, fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi cui si rimanda, dovranno essere accompagnati dai seguenti elaborati:
- a) relazione illustrativa che precisi il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale, con riferimento all'area interessata, corredata dai seguenti allegati:
1. le analisi e le ricerche svolte;
  2. la specificazione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico;
  3. i conteggi volumetrici comprensivi delle cubature esistenti da portare in detrazione a quelle complessivamente ammissibili;



b) stralcio del Piano Urbanistico Comunale, in scala 1:5.000 o 1:2.000 esteso alle aree adiacenti a quelle interessate dal Piano attuativo;

c) planimetria dello stato di fatto disegnata su mappa catastale aggiornata in rapporto non inferiore a 1: 2.000 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;

d) planimetrie generali di progetto relative al territorio sottoposto all'intervento di Piano nel rapporto di almeno 1: 2.000 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati ed indicanti:

1. la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali e dei sotto servizi e delle caratteristiche fondamentali della rete stessa;
2. le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati all'eventuale recupero del patrimonio edilizio esistente;
3. la posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni d'uso;
4. i profili regolatori di cui almeno due tra di loro perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1 : 500;
5. elementi e dettagli di arredo urbano con l'indicazione dei materiali e dei colori nella scala non inferiore ad 1: 100.
6. tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani attuativi dalla legge regionale n. 9/83;
7. per i Programmi integrati di intervento, quanto disposto in merito dall'art.16 della legge n. 179/1992 e dalla L.R. 3/1996;

10. *Approvazione ed efficacia dei Piani esecutivi.* I Piani esecutivi di cui innanzi - che non costituiscano varianti al vigente strumento urbanistico generale - sono approvati con la deliberazione della Giunta Comunale con la quale viene deciso in merito alle opposizioni ed alle osservazioni presentate così come previsto dall'art. 27 della legge regionale 22/12/2004, n. 16. La deliberazione d'approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nei Piani attuativi. Con decreto sindacale il piano approvato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione. Per i Programmi integrati d'intervento la procedura è quella prevista dalla richiamata legge n. 179/1992 e dalla L.R. 3/96.

#### **Art.4**

##### **Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare.**

1. I Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) sono disciplinati dalla legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla legge 27/6/1974, n. 247, dalla legge n. 457/78, dalla legge n. 513/77, dalla legge regionale n. 14/82 e n. 15/83 e dall'art.22 della legge 17/02/1992 n. 179, dal "Regolamento per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ecc." Deliberazione del Consiglio Regionale della Campania - Seduta del 29/10/80, BURC del 5/3/81 e dalla L.R.



16/81, art.13.

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

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

3. Gli elaborati di progetto sono costituiti da:

- a) planimetria in scala non inferiore a 1: 5.000, contenente le previsioni di Piano Urbanistico Comunale, con la precisa indicazione delle zone destinate ad edilizia economica e popolare;
- b) planimetria in scala non inferiore ad 1: 2.000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti b, c, d;
- c) gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;
- d) il compendio delle norme urbanistico - edilizie per la buona esecuzione del piano;
- e) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrente per l'eventuale acquisizione delle aree, le sistemazioni generali necessarie e per l'attuazione del piano;
- f) tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i piani esecutivi dalla legge regionale n. 9/83;

4. Per l'efficacia dei Piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in essi compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 17/4/1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni e dalla legge 27/6/1974, n. 247 e dagli articoli 17, 18, 19 della legge 17/02/1992 n. 179.

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

## **Art.5**

### **Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).**

1. I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale, di servizi per l'ospitalità e il ristoro e di trasformazione dei prodotti del settore primario sono disciplinati dalla legge 22/10/1971, n. 865, dalla legge regionale 6/5/1975, n. 26 e da quanto per tanto previsto dal Capo V della legge regionale

20/3/1982, n. 14.

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

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

3. Gli elaborati di progetto sono costituiti da:

- a) planimetria in scala non inferiore a 1: 5.000, contenente le previsioni di Piano Urbanistico Comunale, con la precisa indicazione delle zone destinate ad insediamenti produttivi;
- b) planimetria in scala non inferiore ad 1: 2.000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti b, c, d;
- c) gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;
- d) il compendio delle norme urbanistico - edilizie per la buona esecuzione del piano;
- e) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrente per l'eventuale acquisizione delle aree, le sistemazioni generali necessarie e per l'attuazione del piano;
- e) tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i piani esecutivi dalla legge regionale 7/1/1983, n. 9.

4. Per l'efficacia dei Piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in essi compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 22/10/1971, n. 865 e successive modificazioni e integrazioni e dalla legge regionale 6/5/1975, n. 26.

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

## **Art.6**

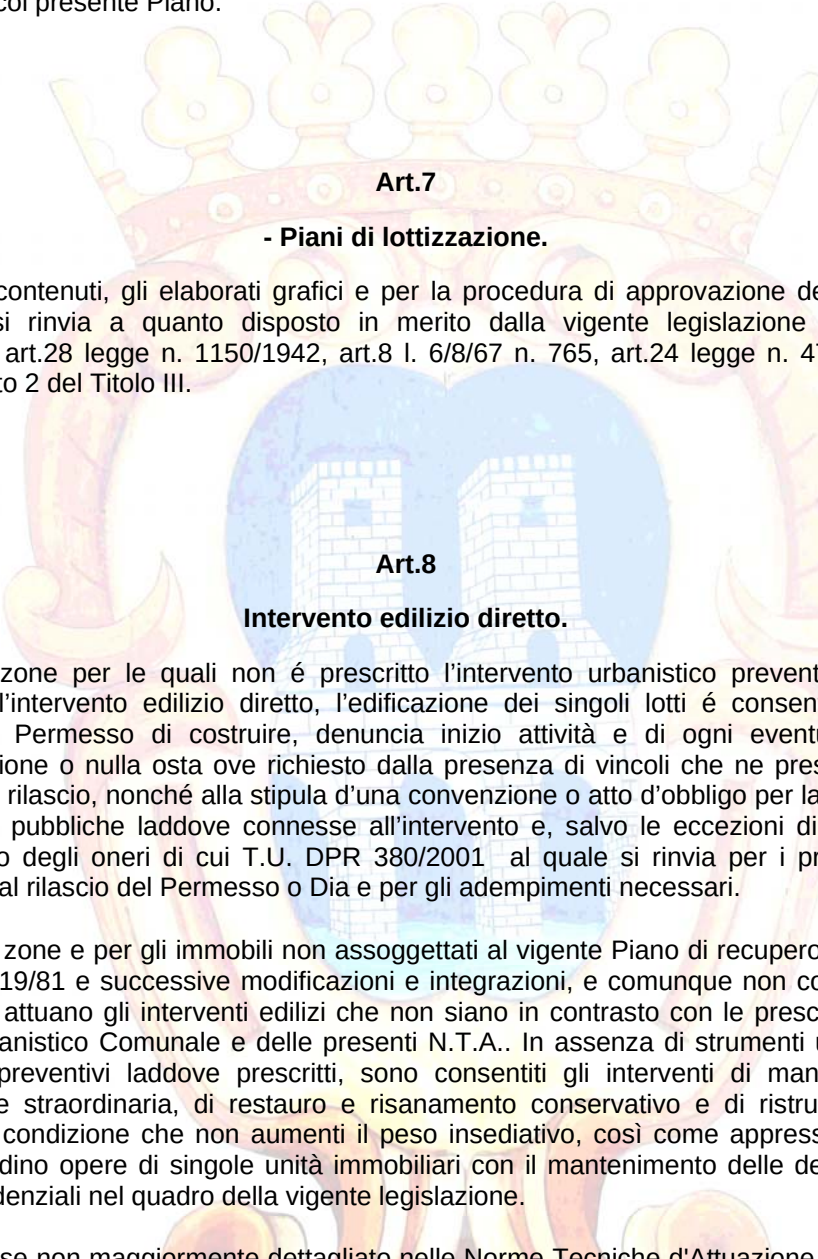
### **Piani di recupero.**

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità dell'art.31 della legge 5/8/1978, n. 478, degli articoli. 28 e 29 della legge 14/5/1981, n. 219 e dagli articoli 13, 14 della legge n. 179/1992.

2. Il Piano di recupero si applica alle zone individuate ai sensi dell'art.27 della richiamata legge 5/8/1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Per i Piani di recupero s'intende qui integralmente richiamato quanto previsto dagli articoli 11, 12, 13, 14 e 15 del Capo IV della legge 17/02/1992 n. 179.

4. S'intende qui richiamato come parte integrante del presente strumento urbanistico generale il Piano di Recupero formato, adottato ed approvato ai sensi e per gli effetti della legge n. 219/1981, art.28 per le parti grafiche e di norme d'attuazione non in contrasto col presente Piano.



#### **Art.7**

##### **- Piani di lottizzazione.**

1. Per i contenuti, gli elaborati grafici e per la procedura di approvazione dei Piani in oggetto, si rinvia a quanto disposto in merito dalla vigente legislazione statale e regionale: art.28 legge n. 1150/1942, art.8 l. 6/8/67 n. 765, art.24 legge n. 47/78, L.R. 14/82 punto 2 del Titolo III.

#### **Art.8**

##### **Intervento edilizio diretto.**

1. Nelle zone per le quali non é prescritto l'intervento urbanistico preventivo ma é assentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti é consentita dietro rilascio di Permesso di costruire, denuncia inizio attività e di ogni eventuale altra autorizzazione o nulla osta ove richiesto dalla presenza di vincoli che ne prescrivano il preventivo rilascio, nonché alla stipula d'una convenzione o atto d'obbligo per la cessione delle aree pubbliche laddove connesse all'intervento e, salvo le eccezioni di legge, al pagamento degli oneri di cui T.U. DPR 380/2001 al quale si rinvia per i presupposti necessari al rilascio del Permesso o Dia e per gli adempimenti necessari.

2. Per le zone e per gli immobili non assoggettati al vigente Piano di recupero ex art.28 legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni, e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale e delle presenti N.T.A.. In assenza di strumenti urbanistici esecutivi preventivi laddove prescritti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, a condizione che non aumenti il peso insediativo, così come appresso definiti, che riguardino opere di singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali nel quadro della vigente legislazione.

3. Salvo se non maggiormente dettagliato nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano di Recupero o di analoghi strumenti urbanistici esecutivi operanti di cui le presenti norme rappresentano - laddove non in contrasto - una integrazione e nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consistente in organismi edilizi (Vedi punto 6 del successivo art.10) e/o tipi edilizi (vedi punto 7 del successivo art.10) o parte degli stessi, possono essere autorizzati solo se si è tenuto conto della struttura insediativa e del principio insediativo (Vedi punti 4 e 5 del successivo art.10) localmente esistenti e devono attenersi alle seguenti definizioni:



### **A. Manutenzione ordinaria.**

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

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

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

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in opere interne ed in opere esterne.

#### Opere interne:

- A.1 pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- A.2 tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- A.3 riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- A.4 riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché non si tratti di opere di tale rilevanza da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio e non rientrino nella definizione di "volumi tecnici" di cui alla Circolare Min. LL. PP. 31/1/1974, n. 2474 e dell'art.51 della legge n. 47/1985.

#### Opere esterne:

- A.5 pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi morfologici caratterizzanti. Le opere devono riguardare tassativamente gli interi prospetti degli edifici;
- A.6 ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi morfologici caratterizzanti;
- A.7 riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare i materiali e le modalità di posa;
- A.8 riparazione e sostituzione delle pavimentazioni;
- A.9 tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare, salvo specifica autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, materiali e partiture;
- A.10 riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;

- A.11 riparazione, sostituzione e tinteggiatura delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma e dimensione;
- A.12 installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda, come estensione dell'impianto idrico sanitario già in opera, ai sensi della legge n.46/1990.

Per gli edifici destinati ad attività produttive a carattere industriale, artigianale e commerciale, ed in genere ad attività economiche di servizio, sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidono sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

#### **B. Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che comportano opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici.

##### Opere interne:

- B.1 adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- B.2 consolidamento, demolizione con ricostruzione di parte ammalorate delle fondazioni, degli elementi portanti verticali con o senza modifiche dei materiali;
- B.3 consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota (+ 0 - 10 cm);
- B.4 demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia di tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;
- B.5 realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche all'organismo edilizio;
- B.6 rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (di gronda e di colmo), con o senza modifica di materiali.

##### Opere esterne:

- B.7 inserimento di vespai, isolamenti termo - acustici ed altre impermeabilizzazioni;
- B.8 rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
- B.9 rifacimento e realizzazione di intonaci, tinteggiature, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- B.10 sostituzioni di infissi e serramenti (anche con caratteristiche diverse da Quelle esistenti previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale) e messa in opera di infissi con doppio vetro e camera, di doppi infissi ed inferiate;
- B.11 modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne.

### C. Restauro

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

- C.1 interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e sulle altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi morfologici caratterizzanti;
- C.2 modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- C.3 eliminazione di parti e/o di elementi volumetrici, superficiali e puntuali che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità;
- C.4 ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione che consenta di valutare la proposta progettuale;
- C.5 conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, larghi, chiostri, orti, ecc.).

### D. Risanamento conservativo

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

Il risanamento conservativo può comportare:

- D.1 modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative;
- D.2 installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;
- D.3 inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti;
- D.4 inserimento di impianti idrico sanitari, elettrici e termici centralizzati anche con alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e dei volumi esistenti in misura non eccedente il 20% dei medesimi.

### E. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio difforme dal precedente,



anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva, ferma restando la sua riconoscibilità tipologica e morfologica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

- E.1 riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici esistenti;
- E.2 realizzazione dei servizi igienico sanitari e della cucina con aumento del volume esistente corrispondente a quello necessario per conseguire una superficie utile aggiuntiva non eccedente i 20 mq. e, comunque, nel rispetto del dettato del dm. 5/7/1975 sull'igienicità dell'edilizia;
- E.3 parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;
- E.4 modifica degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'edificio;
- E.5 demolizione con ricostruzione così articolata:
  - a) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con analoghe (*sostituzione parziale*);
  - b) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche tipologiche, volumetriche e funzionali ;
  - c) demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello esistente per tipologia, volume e funzione (*sostituzione*);
  - d) totale demolizione e costruzione di un nuovo edificio totalmente o in parte difforme da quello preesistente nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. LL.PP. del 16/1/1996 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche –e succ. mod. ed integ.

### **Ristrutturazione urbanistica**

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:

- F.1 modifica e trasformazione delle tipologie edilizie;
- F.2 modifica della suddivisione dei lotti;
- F.3 modifica del tracciato stradale;
- F.4 modifica del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato;
- F.5 trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e spazi non edificati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. LL.PP. del 16/1/1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche) e succ. mod ed integ.

**F. Nuova edificazione**

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

**G. Demolizione**

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

**H. Ricostruzione**

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

**L. Ampliamento**

Con tale definizione s'intende una serie di lavori effettuati allo scopo di ingrandire un edificio esistente realizzando uno spazio supplementare rispetto all'esistente.

Costituisce un caso particolare l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico. Tale genere di ampliamento è consentito, salvo specifico divieto, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo nelle Z.T.O. di tipo A già assoggettate a Piano di Recupero e nelle quali è previsto il diradamento funzionale.

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

- a) deve essere di modesta entità e consistere nell'addizione all'abitazione di ulteriori stanze o pertinenze, per adeguamenti di natura igienica, funzionale, dimensionale così come previsto dalla legge 219/81 e dal T.U. 76/90;
- b) non sono ammessi ampliamenti che, mediante soluzioni distributive appropriate a consentire lo scorporo di unità immobiliari autonomamente abitabili e suscettibili di accesso indipendente, possano comportare un incremento del numero di abitazioni oltre quelle esistenti alla data di adozione del presente Piano;
- c) non sono ammessi ampliamenti senza aumento di carico urbanistico da ottenersi mediante la realizzazione di ulteriori partizioni orizzontali a quote superiori a quella di calpestio dell'ultimo piano utile e praticabile;
- d) ampliamenti consistenti nella realizzazione di locali idonei, per dimensione ed ubicazione, ad uso di autorimessa potranno essere assentiti esclusivamente per edifici totalmente o parzialmente sprovvisti dall'origine di locali appositi o idonei, e nel limite massimo complessivo di una autorimessa ogni abitazione.

**M. Sopraelevazione**

Con tale definizione s'intende una serie di lavori effettuati allo scopo di ingrandire un edificio esistente in senso verticale.

## **N. Opere interne**

Sono definite come opere interne di cui all'art.4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, convertito con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art.2, comma 60, legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni, e subordinate alla denuncia d'inizio di attività, le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A di cui all'art.2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, non modifichino la destinazione d'uso. E' fatto in ogni caso salvo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Sono definite come opere interne, di cui all'art.26 legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni ed integrazioni, per le quali l'interessato deve presentare al comune, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione, a firma di professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati ed approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1977 n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Sono assoggettabili alla procedura di cui all'art.26 legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni le opere interne, ivi definite, solo qualora il loro ambito non sia riconducibile a quello descritto dall'art.4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art .2, comma 60, legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **O. Modifiche allo stato dei luoghi**

Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi le opere che non consistono in manufatti e rientrano nella seguente casistica:

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



## **P. Opere infrastrutturali diffuse**

Costituiscono opere infrastrutturali diffuse quelle relative alla costruzione o modificazione di vie di comunicazione, nonché di reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, quando non costituiscano opere di urbanizzazione. Ferrovie e strade di categoria A, B, C, D sono ammesse esclusivamente sulle aree per vie di comunicazione disciplinate dal presente Piano. Sono comunque ammesse se previste da strumenti di programmazione e/o pianificazione sovraordinati o da strumenti urbanistici d'attuazione.

Le altre opere infrastrutturali diffuse, ove non costituiscano urbanizzazione, sono ammesse nelle aree per vie di comunicazione e nella generalità del territorio extraurbano, fatte salve le prescrizioni previste nelle zone d'interesse o tutela paesaggistica ed ambientale.

La costruzione e la modificazione di vie di comunicazione, di condotte per il trasporto sul territorio di energia e fluidi, nonché di opere relative al sistema idrografico di superficie è soggetta a permesso di costruire gratuito. Il Permesso di costruire per tali costruzioni, ove non consistano in opere di urbanizzazione primaria o di viabilità, può essere rilasciata anche in assenza di specifiche indicazioni o previsioni da parte del Piano regolatore, a condizione che si tratti di progetti di pubblica utilità.

## **Q. Pertinenza**

L'art. 817 del Codice Civile definisce la pertinenza come "cosa destinata in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa".

Scopo della pertinenza è quello di accrescere l'utilità o il pregio dell'edificio principale, senza costituirne parte integrante e senza essere elemento indispensabile alla sua esistenza e funzionalità.

Sono da intendersi come pertinenze:

- gli orti urbani ed i giardini;
- i vani di cantina;
- le legnaie – ripostiglio;
- le tettoie;
- i box e/o le autorimesse.

## **R. Diradamento funzionale**

S'intende come diradamento funzionale il cambio di destinazione d'uso di parte o di tutto l'immobile originariamente residenziale. Questa disciplina delle trasformazioni delle destinazioni d'uso sono assentibili, per gli immobili compresi nelle Z.T.O. di tipo A, sui quali non si è ancora intervenuti ai sensi della legge n. 219/81 e del T.U. 76/90 perché inidonei sotto il profilo dello stato di consistenza e dei caratteri tipologici, distributivi e di superficie utile a conseguire l'adeguamento funzionale di cui alle richiamate norme legislative.

Tale diradamento è conseguito per mezzo del cambio di destinazione d'uso di parte o di tutto l'immobile originariamente residenziale.

## CAPO III - Nomenclatura generale

### Art.9

#### Descrizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

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

##### 1) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale - riferita all'intera area che forma oggetto d'intervento urbanistico preventivo - sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale IFT espresso in mc./Ha, s'intende un'area come quella innanzi definita e comunque definita come superficie minima d'intervento nel caso dei Piani di lottizzazione, comprendente le aree per le opere di urbanizzazione primaria, quelle parziali o totali per le opere di urbanizzazione secondaria e la superficie fondiaria.

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

##### 2) Sf = Superficie fondiaria

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

##### 3) Indici urbanistici e edilizi

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

##### 4) Struttura insediativa

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

##### 5) Principio insediativo.

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

##### 6) Organismo edilizio

Per organismo edilizio s'intende un edificio o un insieme di edifici che hanno carattere unitario; sono cioè costituiti da elementi e da parti inscindibilmente collaboranti. Sono elementi caratterizzanti l'organismo edilizio: l'articolazione distributiva (numero e posizione degli accessi e delle scale, dimensione media dei vani e loro geometrie, specializzazione funzionale), le componenti della struttura resistente e gli elementi morfologici caratterizzanti.

### **7) Tipo edilizio**

Per tipo edilizio s'intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative alla articolazione distributiva (vedi precedente punto 5), alle modalità di aggregazione con edifici analoghi, al rapporto con il lotto e al rapporto con la strada.

### **8) Elementi morfologici caratterizzanti**

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

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

### **9) Tipo stradale**

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

### **10) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

che comprende le aree destinate a :

- a) strade di tipo E e F di cui all'art.2 del richiamato DL 30/4/92 n. 285;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde primario.

### **11) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

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

### **12) Sm = Superficie minima d'intervento**

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



**13) IFT = Indice di fabbricabilità territoriale**

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

**14) IFF = Indice di fabbricabilità fondiaria**

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

**15) SC = Superficie coperta**

Misura, in metri quadrati, l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume di un edificio, compresi gli spazi porticati, le logge ed i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, oltre le corti ed analoghi spazi scoperti.

**16) Q = Rapporto massimo di copertura**

Misura la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).

**17) H = Altezza del fabbricato**

Espressa in metri lineari, non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

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

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio (quota media del marciapiede e, ove il marciapiede non esista, quota media della strada; intendendosi per "marciapiede" e per "strada" l'area di circolazione di uso pubblico, pedonale o automobilistica, da cui si accede all'edificio, considerate limitatamente al tratto prospiciente l'edificio stesso) alla linea di copertura definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto o, se questo ha una pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Sono esclusi dai limiti di altezza i volumi e i manufatti tecnici (tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, terminali di scale e ascensori. Nelle zone destinate alla produzione primaria e secondaria sono, altresì, da considerare volumi tecnici gli impianti che non prevedono la presenza di persone.

**18) V = Volume del fabbricato**

Misura, in metri cubi, il prodotto  $Sc \times H$ ; qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, la somma dei relativi prodotti calcolati in maniera analoga, detraendone gli

eventuali spazi porticati, se aperti al pubblico passaggio o per i quali sia stata trascritta alla Conservatoria delle ipoteche il vincolo a non procedere alla chiusura sui lati aperti, o se sottostanti a parti che aggettano nei piani superiori al piano terreno. Per i "volumi tecnici" si rinvia a quanto specificato nel Regolamento Edilizio.

## 19) Distanze

Distanza da confini privati: s'intende per distanza dai confini privati (DC) dell'edificio, quella considerata dal limite più esterno degli eventuali corpi di fabbrica aggettanti chiusi, con l'esclusione di fregi o cornicioni aggettanti per una misura non superiore a ml. 1,50. Essa è disciplinata anche dal D.M. 16/01/96 "Norme per le costruzioni in zone sismiche" fatte salve le eccezioni previste dalla legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni.

Distanza tra fabbricati: s'intende per distanza tra fabbricati (DF), quella considerata dal limite più esterno degli eventuali corpi di fabbrica aggettanti chiusi, con l'esclusione di fregi o cornicioni aggettanti per una misura non superiore a ml. 1,50. Essa è disciplinata anche dal D.M. 16/01/96 "Norme per le costruzioni in zone sismiche" fatte salve le eccezioni previste dalla legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni.

Distanza dal ciglio stradale: s'intende per distanza dal ciglio stradale (linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine) la distanza (in ml.) tra questo limite e quello più esterno del corpo dell'edificio, con l'esclusione di fregi, cornicioni e balconi aggettanti per una misura non eccedente a ml. 1,50. Essa è disciplinata anche dal D.M. 16/01/96 "Norme per le costruzioni in zone sismiche" fatte salve le eccezioni previste dalla legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni.

## 20) Aree di pertinenza delle costruzioni

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

## 21) Giardino privato o orto urbano

Pertinenza o area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato o a giardino con presenza di alberature ed arbusti; sono ammesse, ai sensi della legge n. 122/1989 - fatti salvi i casi per i quali è richiesta preventiva specifica autorizzazione e nei modi previsti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione- la costruzione in sottosuolo di autorimesse con relative rampe per l'accesso e volumi tecnici per l'aerazione. Detti parcheggi andranno tassativamente ricoperti con uno strato di terreno dello spessore minimo di 70 cm idoneo alla formazione del verde.

## 22) Parcheggio privato

Per parcheggio privato s'intende:

- ♦ gli spazi da destinare a parcheggi ( in sottosuolo o nei locali siti a piano terra) di pertinenza delle singole unità immobiliari e per le nuove costruzioni in misura non inferiore a mq. 10 ogni 100 mc. vuoto per pieno di costruzione ai sensi della richiamata legge n. 122/1989. Questi parcheggi sono legati al vincolo di pertinenza agli immobili principali di riferimento;
- ♦ gli spazi da destinare ai parcheggi in soprasuolo o sottosuolo non soggetti a vincoli di pertinenza.



### **23) Standard urbanistico**

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

### **24) Opere di urbanizzazione primaria**

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

### **25) Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono opere di urbanizzazione secondaria gli impianti e costruzioni strumentali allo svolgimento di funzioni umane non elementari e/o alla prestazione di servizi di interesse ed utilità comune che, nell'ambito di un insediamento, sono funzionali al medesimo per il migliore sviluppo della comunità organizzata.

## **Art.10**

### **Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.**

1. L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie, avvenuta in base a norme urbanistico - edilizie vigenti prima dell'entrata in vigore delle presenti NTA, esclude ogni ulteriore utilizzazione edificatoria, salvo casi di ricostruzione appositamente previsti, indipendentemente da ogni frazionamento o passaggio di proprietà.
2. La superficie minima d'intervento, come definita nel precedente art.9, può essere costituita da aree appartenenti a più proprietari. E' ammesso l'asservimento di un'area ad un'altra al fine della determinazione della volumetria edificabile purché vi sia identità di destinazione urbanistica e vi sia il requisito della continuità dei terreni, eccetto i casi in cui le aree considerate siano separate da una strada (Cfr. Consiglio di Stato, V Sez. 19/3/91, n. 291); in questo caso il rilascio del permesso sarà subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari, relativa alla inedificabilità delle superfici non interessate dalla edificazione la cui superficie è stata contabilizzata ai fini del calcolo degli indici zonali. Per le Z.T.O di tipo E resta valido quanto disposto al punto 1.8 della L.R. 14/82.
3. Qualora un'area a destinazione d'uso omogenea, sulla quale insistano delle costruzioni che s'intende conservare, sia frazionata per ottenere nuovi lotti edificatori, fermo restando quanto prescritto dal precedente primo paragrafo, il rapporto fra le costruzioni e la parte di area che a queste rimane asservita dovrà rispettare gli indici zonali.
4. L'indice di fabbricabilità territoriale (IFT) si applica in tutti i casi per i quali é richiesto l'intervento urbanistico preventivo dalle presenti NTA..
5. L'indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) (che fissa il volume costruibile su ciascun lotto) si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso d'attuazione di piani esecutivi, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.
6. Nel caso di edificazione successiva all'intervento urbanistico preventivo, dovrà



essere indicato per ogni zona comprendente più lotti edificatori con caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione del predetto indice alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura ammissibile sulla base dell'indice di fabbricabilità territoriale applicata alla superficie totale dell'intera zona interessata dallo strumento urbanistico esecutivo, tenendo conto della volumetria eventualmente già esistente.

7. Nelle zone già assoggettate o da assoggettare a Piano di recupero redatto ai sensi e per gli effetti delle leggi n. 219/1981 e successive modificazioni e integrazioni, 5 agosto 1978, n. 457 e 17 febbraio 1992, n. 179, per le quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.31 della richiamata legge n. 457/78 e nel caso di ulteriore intervento urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico nelle Zone Territoriali Omogenee di tipo A, è fatto obbligo - come in ogni altra parte del territorio comunale - di edificare nel rispetto delle vigenti norme per le costruzioni in zone riconosciute sismiche.

8. Laddove non è rispettato il rapporto altezza fabbricato / larghezza stradale previsto dalle norme tecniche vigenti nelle zone dichiarate sismiche, prevalgono le previsioni e i posizionamenti del presente strumento urbanistico. In questi casi si applicano i coefficienti indicati per ogni zona nella perizia geologica tecnica, facente parte integrante del Piano Urbanistico Comunale, resta salva la possibilità di applicare coefficienti diversi ritenuti necessari a seguito di indagini puntuali.

## **Art.11**

### **Destinazioni d'uso.**

1. Per destinazione d'uso s'intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse in zone edificate e non edificate.
2. Ai fini della definizione delle destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone territoriali omogenee del Piano Urbanistico Comunale, le presenti NTA individuano di seguito le seguenti categorie e sotto categorie di destinazioni d'uso.
3. Sono destinazioni d'uso principali: residenza, attività produttive artigianali ed industriali, attività economiche di servizio, attività agricole e connesse, servizi ed attrezzature di uso pubblico, spazi scoperti di uso pubblico.
4. Esse si articolano nel modo seguente:

#### RESIDENZA (R):

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

#### ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (I):

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

ATTIVITA' ECONOMICHE DI SERVIZIO (TA):

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

ATTIVITA' AGRICOLE O PRIMARIE E CONNESSE:

- Aree boschive, pascolive e incolte, aree seminate ed a frutteto, aree seminate irrigue ed a frutteto.
- Abitazioni per i conduttori dei fondi.
- Annessi agricoli per la conduzione dei fondi (depositi per attrezzature e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).
- Locali per lo svolgimento delle attività agricole connesse di cui al successivo art.41.
- Allevamenti di bestiame a carattere aziendale aventi cioè il limite funzionale di 40 quintali di peso vivo di bestiame per ogni ettaro di terreno agricolo dell'azienda. (Allorché il limite funzionale di cui innanzi viene superato, l'allevamento del bestiame è considerato a carattere industriale).

SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO (S):

- Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
- Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo.
- Servizi per il culto, la cultura, lo spettacolo (Sd): chiese, musei, cinema, teatri, sale di spettacolo, auditori, sale multimediali.
- Servizi sociali, culturali e ricreativi (Sr): sale polivalenti, mense.
- Servizi di assistenza socio sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali ad esse connessi).
- Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori, servizi per la salute mentale.
- Servizi sportivi coperti (Ss): palestre, piscine, campi coperti, palazzi dello sport.
- Servizi amministrativi e tecnici (St): servizi comunali degli Enti territoriali

intermedi e della protezione civile, servizi della Giustizia, attrezzature per la pubblica sicurezza e militari, impianti tecnici per la distribuzione di acqua e delle varie forme di energia, impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani e delle acque fognarie.

- Servizi cimiteriali (Sc).
- Giardini e parchi pubblici.
- Parcheggi coperti (Sy).

SPAZI SCOPERTI DI USO PUBBLICO:

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

5. Qualora nell'attuazione del Piano Urbanistico Comunale si ipotizzassero usi non previsti nel precedente elenco, l'Amministrazione comunale potrà assimilarli per analogia a quelli innanzi indicati.

6. Quando le presenti N.T.A.. prevedono per aree ed eventuali sotto - zone le destinazioni d'uso principali, senza specificarne esclusioni, ne ammettono tutte le articolazioni. Tali usi debbono essere rispettati per le aree e le eventuali sotto - zone. Annessi e garage di pertinenza (ai sensi dell'art.18 della legge n. 765/1967 e successive modificazioni ed integrazioni), quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi ed assenti.

7. I servizi e le attrezzature di uso pubblico (S) sono, di norma, realizzate dalla pubblica amministrazione competente, che ne acquisisce la proprietà. Se il proprietario dell'immobile necessario per la loro realizzazione intende porre in essere interventi in esecuzione del Piano Urbanistico Comunale, occorre l'assenso della P.A., che può rilasciarlo verificando l'esistenza delle seguenti concorrenti condizioni:

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

8. Un intervento può condurre al cambiamento di destinazione d'uso anche senza che ciò comporti opere fisiche. Esso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso.

9. Il cambiamento di destinazione d'uso principale con un altro è sempre considerato "variazione essenziale" ai sensi della legge n. 47/1985 ed è soggetto a permesso di costruire.



**Art.12****Trasformazione delle destinazioni d'uso.**

1. Si considera trasformazione della destinazione d'uso ogni mutamento di funzione che comporti il passaggio da una sotto - categoria all'altra tra quelle previste dalle presenti N.T.A.. che interessi interi edifici, singole unità immobiliari o parte di esse.
2. Ogni trasformazione della destinazione d'uso è subordinata alle procedure previste dalla vigente legislazione; essa potrà essere autorizzata entro i limiti di ammissibilità di cui agli strumenti urbanistici vigenti dietro il corrispettivo versamento dei relativi oneri di urbanizzazione laddove dovuti.

**Art.13****Opere di urbanizzazione primaria.**

1. Sono definite dalle leggi vigenti opere di urbanizzazione primaria le seguenti realizzazioni:
  - a) Strade pedonali e carrabili al servizio degli insediamenti di qualsiasi tipo e strade di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale.
  - b) Spazi di sosta e di parcheggio pubblico al servizio di singoli insediamenti e fabbricati.
  - c) Condotte e reti fognarie per lo scolo delle acque chiare e luride ivi comprese le relative opere, accessorie e gli eventuali impianti di depurazione.
  - d) Rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile ivi compresi gli impianti accessori di captazione e sollevamento, nonché le condotte di allacciamento alla rete principale urbana.
  - e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso pubblico e privato ed eventuale rete per la distribuzione del gas ivi comprese le cabine secondarie e le centraline di pompaggio nonché le condotte di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
  - f) Pubblica illuminazione delle strade e degli spazi pubblici e di uso pubblico.
  - g) Rete telefonica ivi comprese le centraline o impianti di tipo analogo al servizio di singoli insediamenti o di gruppi di fabbricati.

**Art.14****Opere di urbanizzazione secondaria.**

1. Sono definite opere di urbanizzazione secondaria quelle opere, di seguito elencate, che assicurano gli insediamenti una corretta attrezzatura collettiva ed una equilibrata infrastrutturazione urbana:
  - a) Servizi per l'istruzione di base (scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie inferiori).
  - b) Servizi sociali, religiosi culturali e ricreativi, servizi per l'assistenza socio sanitaria (asili-nido, centri sanitari ed assistenziali).

- c) Mercati di quartiere.
- d) Delegazioni e uffici comunali.
- e) Edifici per servizi religiosi.
- f) Impianti sportivi di quartiere.
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali.
- h) Ambulatori e centri sanitari.
- i) Aree verdi di quartiere.
- l) Aree piantumate d'uso pubblico, attrezzate e non (prati, giardini, parchi).
- m) Parcheggi pubblici.
- n) Aree destinate ai servizi della Difesa e della Protezione civile.

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

#### **Art.15**

##### **Standard urbanistici.**

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

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

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

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

**1.3. Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali:** la dotazione minima di standard funzionali ai nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale per parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie al servizio dei nuovi insediamenti di carattere commerciale dovrà corrispondere alla disciplina dettata dal capo 2 dell'art.5 del D.M. 1444/68.

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

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

## **TITOLO II - DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE.**

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

#### **Art.16**

##### **Tutela delle alberature.**

1. L'ubicazione delle nuove costruzioni deve, di norma, salvaguardare gli alberi d'alto fusto esistenti e a tale condizione può essere esplicitamente subordinato il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
2. L'abbattimento delle alberature d'alto fusto deve essere autorizzato dal Responsabile del Servizio o Ufficio tecnico che può subordinarla all'obbligo, per ogni albero abbattuto, della messa a dimora di un nuovo albero della stessa essenza o di essenza simile.
3. Il taglio dei boschi è regolato dalle specifiche leggi nazionali e regionali, in modo particolare, quelle riguardanti l'agricoltura e i vincoli idrogeologici.
4. Resta escluso dalla normativa del presente articolo il taglio delle colture arboree a rapido accrescimento destinate ad uso industriale.

#### **Art.17**

##### **Tutela della flora spontanea.**

1. La cotica erbosa e lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati.
2. Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali, restando escluso il trasporto al di fuori del fondo da cui la cotica erbosa e lo strato superficiale dei terreni siano stati prelevati.
3. Egualmente sono ammesse le medesime operazioni nel caso di opere edificatorie o di urbanizzazione debitamente autorizzate, in tempi immediatamente precedenti l'esecuzione delle opere stesse.



4. Restano esclusi dalla disciplina del presente articolo la cotica erbosa e lo strato superficiale dei terreni destinati a vivai.

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

#### **Art.18**

##### **Disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava.**

1. L'autorizzazione e la concessione alla coltivazione delle cave è rilasciata con le modalità previste dagli artt.3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 17/95 salvo quanto diversamente disciplinato dal PTP e dal PRMP cui si rinvia.

2. Ai sensi degli articoli 8 e 9 della L.R. 17/95 al termine della coltivazione (vedi art.18 L.R. 17/95), è prescritta la ricomposizione ambientale del territorio interessato che deve prevedere la risistemazione idrogeologica del terreno, il risanamento paesaggistico e la restituzione del terreno agli usi produttivi agricoli con i criteri prescritti ai comma a), b), c) del capo 2 dell'art.8 della L.R. 17/95. E' prevedibile un riutilizzo di cave dismesse per i casi previsti dalle L.R. n: 10/1993, n. 11/1994 e dall'art.9 della richiamata L.R. 17/95. E' suggerita una preliminare procedura di Studio di Impatto Ambientale e di Valutazione di Impatto Ambientale (Cfr. D.P.C.M. 27/12/1988).

3. Il permesso di costruire, obbligatorio per i manufatti e gli impianti ed ogni altra opera collegata all'attività della cava è regolamentata dall'art.1 della legge n. 10/77 e succ. e dall'art.15 della L.R. 17/95.

#### **Art.19**

##### **Creazione, copertura e rispetto di fossi e canali.**

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

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

3. Anche se non espressamente indicate graficamente negli elaborati di piano si intendono prescritte adeguate fasce di rispetto nei confronti dei fossi e dei canali tombati o a cielo libero appartenenti al Pubblico Demanio e ad Enti consortili Irrigui e di Bonifica siano essi esistenti o comunque da realizzarsi in forza di leggi o regolamenti vigenti. Pur se non rappresentati negli elaborati grafici, esse sono quelle prescritte al punto 1.7 del Titolo II della L.R. 14/1982 misurate a partire dal ciglio del fosso o del canale e fatte salve in ogni caso maggiori distanze imposte dagli enti proprietari e concessionari in forza di leggi o regolamenti vigenti e le ulteriori disposizioni di cui ai successivi articoli delle presenti N.T.A.

4. Le fasce di rispetto di cui al comma precedente debbono ritenersi inedificabili fatta eccezione per le opere idrauliche, l'installazione di impianti tecnologici o la creazione di spazi di verde pubblico.

5. Eventuali deroghe al comma precedente possono essere ammesse esclusivamente per l'ampliamento di edifici ricadenti in dette fasce, preesistenti all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., assoggettate agli interventi di cui alla legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni e previa acquisizione di Nulla Osta da parte degli Enti Proprietari dei fossi e dei canali.

6. La soppressione di un fosso o di un canale fa automaticamente decadere le relative fasce di rispetto.

## **Art.20**

### **Tutela dall'inquinamento.**

1. Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo devono essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. I materiali solidi di rifiuto devono essere sversati nei siti a tanto destinati, a seguito di autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, a cui va rivolta istanza preventivamente, e al soddisfacimento degli oneri dovuti. Le attuali discariche non autorizzate dovranno, a cura e spese del proprietario, essere risistemate in base a specifiche indicazioni e modi dettati dall'Amministrazione Comunale.

2. I Progetti da presentare per ottenere il permesso di costruire o Dia relativamente ad impianti produttivi devono essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicato:

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

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

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

### **Art. 21**

#### **Individuazione dei beni culturali.**

1. Il Piano Urbanistico Comunale, al fine di salvaguardarli, attribuisce all'unica categoria dei beni culturali, gli immobili di interesse monumentale, archeologico, storico (edifici che, originati dalla civilizzazione del territorio - anche di quello agricolo - costituiscono nella loro configurazione tipologica e architettonica e nella loro specifica densità territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio urbano e rurale) e artistico nonché le aree e gli elementi di particolare pregio ambientale anche se non espressamente vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939.
2. Ulteriori individuazioni ai fini del comma precedente potranno essere effettuate in sede di pianificazione esecutiva.
3. Anche se non individuati nella cartografia di Piano, i siti archeologici sono tutelati dalla Legislazione Nazionale vigente in materia; essi sono oggetto, in collaborazione con le autorità interessate, di programmi di studio e di ricerca.
4. Nelle predette località, sino ad una più precisa perimetrazione da parte della Soprintendenza Archeologica, ogni lavoro comportante movimenti di terra (con esclusione dei normali lavori di aratura) dovrà essere preventivamente segnalato alla predetta Soprintendenza che dovrà rilasciare apposito nulla osta.

### **Art. 22**

#### **Modalità d'intervento sui beni culturali.**

1. Ogni intervento sui beni culturali di cui al precedente articolo è subordinato alle seguenti prescrizioni fatta salva ogni altra norma generale o speciale di zona delle presenti N.T.A. o di altri strumenti urbanistici esecutivi vigenti (Piano di Recupero ex art.28 legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni ) nonché eventuali e più specifiche prescrizioni derivanti dalla eventuale formazione di piani esecutivi.
2. Interventi su edifici di interesse storico, monumentale e ambientale. Sui complessi edilizi, sui singoli edifici, o sulle parti di essi individuate come meritevoli di tutela, sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.8 delle presenti N.T.A., condotti con metodo scientifico secondo le ulteriori specificazioni ed integrazioni che seguono.
3. Devono conservare la totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato ciascun edificio, e, in particolare, devono essere volti:
  - a) alla conservazione integrale delle strutture storiche superstiti;
  - b) al ripristino delle parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio, anche mediante l'eliminazione delle alterazioni apportate alla tipologia edilizia interna originale;
  - c) alla eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte in contrasto con l'ambiente, intendendosi per superfetazione ogni manufatto che, costruito in data recente, non riveste nessun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;



- d) alla conservazione ed al ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio secondo le caratteristiche tipologiche dello stesso.
4. Sono eccezionalmente consentiti accorpamenti di più unità o cellule abitative o suddivisioni delle stesse, qualora lo richieda una più adeguata utilizzazione funzionale ai fini residenziali, sempre che siano effettuati all'interno di ogni unità fabbricativa architettonicamente configurata e l'intervento non comporti alterazioni della struttura tipologica e costruttiva caratterizzante l'organismo edilizio.
5. In ogni caso, gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono assicurare la conservazione:
- a) della veste architettonica esterna con particolare riguardo:
    - agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
    - agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecnologie in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;
  - b) della struttura portante in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio ferme restando le vigenti disposizioni per le costruzioni in zone sismiche e le eccezioni assentite dalla legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) dei solai, che possono essere sostituiti, purché privi di elementi decorativi, senza modificazione della quota del calpestio, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti ferme restando le vigenti disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;
  - d) delle coperture a tetto ed a terrazza che debbono restare alla stessa quota;
  - e) delle scale interne, ogni qualvolta queste costituiscono elemento caratterizzante del tipo edilizio;
  - f) delle porte, delle finestre e delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme tradizionali.
6. E' consentito procedere, nel rispetto delle disposizioni dei precedenti punti, al riordino ed alla installazione di:
- a) canne fumarie e comignoli, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali di questi ultimi;
  - b) impianti tecnologici di servizio;
  - c) antenne televisive per realizzare, ove possibile, sistemi centralizzati;
  - d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento e simili;
  - e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano:
    - i valori architettonici fondamentali dell'edificio;

- il profilo altimetrico delle coperture, in particolare, non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo.
- f) Servizi interni quali bagni e cucine (anche in blocchi unificati), se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria e ventilazione spinta. E' prescritto ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio l'uso di elementi leggeri prefabbricati.
7. Sono consentite solo le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche, costruttive e strutturali dell'edificio e con l'ambiente circostante costruito.

### **Art. 23**

#### **Decoro dell'ambiente urbano.**

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario. Il Sindaco ha la facoltà di imporre al proprietario l'esecuzione, a propria cura e spese, di opere (sistemazione delle aree di pertinenza, rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di copertura, di infissi, di recinzioni, ecc.) finalizzate al mantenimento della qualità dell'ambiente urbano.
2. Le aree non edificate e incolte esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato devono essere di norma sistemate a verde e mantenute in condizioni decorose, devono pertanto essere messi in atto tutti quegli accorgimenti che impediscano l'utilizzazione delle stesse a discariche per rifiuti e detriti; la proprietà è responsabile della cura e della manutenzione di tali aree.

## **CAPO III – Viabilità.**

### **Art. 24**

#### **Classificazione delle strade.**

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

##### **A. Strade di grande comunicazione o di traffico elevato:**

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

##### **B. Strade di media importanza:**

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

- strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50.

**C. Strade di interesse locale:**

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

**D. Strade urbane primarie:**

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

**E. Strade urbane secondarie:**

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

**F. Strade rurali:**

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

**G. Strade pedonali e ciclabili:**

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

**Art. 25**

**Caratteristiche tecniche delle strade.**

1. Per ciascuna delle categorie stradali di cui al precedente art.24 delle presenti N.T.A., si rinvia alla normativa specifica ed alle disposizioni degli Enti competenti per le specifiche caratteristiche tecniche che rappresentano i dati minimi di base per la progettazione delle nuove sezioni stradali
2. Il rilascio dei permessi è subordinato al rispetto, da parte del progetto edilizio, di condizioni che rendano agevole e non onerosa per l'Amministrazione Comunale la realizzazione delle opere necessarie ad adeguare le strade alle caratteristiche minime sopra richiamate.
3. Tali caratteristiche minime dovranno essere in ogni caso rispettate in sede di predisposizione e attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
4. Tutte le opere relative alla costruzione di strade da parte di privati restano a carico dei privati stessi. Le nuove strade possono entrare a far parte del pubblico demanio solo dopo che l'Ufficio Tecnico Comunale ne abbia riscontrato l'idoneità attraverso regolare collaudo.
5. Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale non escludono il potenziamento e l'adeguamento di strade esistenti o nuove previsioni stradali aggiuntive a quelle proposte, qualora non in sostanziale contraddizione con le stesse.



**Art. 26****Accessi e svincoli.**

1. Sulle strade classificate ai sensi del precedente art.25 di tipo B e C e su quelle di tipo D gestite dall'Amm.ne Provinciale, l'apertura di nuovi accessi privati può essere concessa solo previa autorizzazione da parte degli organi settoriali e territoriali competenti.
2. Per ragioni di sicurezza il Comune può richiedere che i nuovi accessi siano disposti in modo più razionale ed eventualmente convogliati su strade di derivazione o di servizio al fine di assicurare fra i nuovi accessi e quelli preesistenti la distanza minima di ml. 300.
3. Esternamente al sistema urbano le immissioni di nuove strade secondarie sulle strade di cui al primo comma del presente articolo, sono consentite previa autorizzazione degli organi settoriali e territoriali competenti, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal Piano Urbanistico Comunale.

**CAPO IV - Disposizioni speciali****Art. 27****Disciplina degli insediamenti commerciali.**

1. Gli insediamenti commerciali ed i loro ampliamenti devono avvenire, fatte salve le prescrizioni di cui alle presenti N.T.A., nel rispetto delle norme legislative vigenti e del D.M. Sanità 5/07/1975 e, più in generale, dal vigente Regolamento Edilizio.
2. Parimenti, l'insediamento di Esercizi Pubblici per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande anche congiuntamente ad altre attività ammesse, i cui tipi sono precisati dalla specifica vigente legislazione, deve avvenire, fatte salve in ogni caso le prescrizioni di cui alle presenti N.T.A., nel rispetto delle norme legislative sopra richiamate.
3. L'autorizzazione all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio di generi di largo e generale consumo con superficie di vendita (SV) maggiore di 400 mq. è subordinata al nullaosta della Giunta regionale sentito il parere, della commissione di cui all'art.17 della legge n. 426/1971.
4. E' altresì subordinata al nullaosta della Giunta regionale l'autorizzazione all'apertura di centri commerciali al dettaglio e di punti di vendita che per dimensioni e collocazione geografica sono destinati a servire vaste aree di attrazione eccedenti il territorio comunale quando la superficie di vendita (SV) è superiore ai 1.500 mq., esclusi magazzini e depositi.
5. I nuovi insediamenti di carattere commerciale dovranno rispettare la dotazione minima di standard funzionali di legge; sono fatte salve le ulteriori disposizioni contenute nei successivi articoli dettanti le norme specifiche per le singole zone territoriali omogenee.
6. Ai soli fini della dotazione minima di standard funzionali di cui al comma precedente, gli Esercizi Pubblici di qualsiasi dimensione sono considerati appartenenti alla categoria generale degli "insediamenti commerciali".

**Art. 28****Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli insediamenti.**

1. Ogni progetto per permessi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia per immobili non ricadenti in Z.T.O. A deve prevedere il reperimento delle seguenti quantità minime di superfici da utilizzare come parcheggio a servizio della costruzione, in relazione alle diverse destinazioni funzionali:

❑ **Residenza:**

- 1mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

❑ **Industria e Artigianato:**

- 1/5 della superficie lorda d'uso (SL) con un minimo di 5 posti auto;

❑ **Commercio al dettaglio:**

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

❑ **Commercio ingrosso:**

- 50% della Superficie di Vendita (SV).

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

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

4. Per gli interventi di ristrutturazione e per quelli di nuova costruzione da realizzarsi all'interno del tessuto urbano consolidato (Z.T.O. A e B; per le Z.T.O. A deve intendersi per nuova costruzione un intervento di demolizione e ricostruzione), qualora non risulti comunque possibile, a causa di comprovate situazioni strutturali e della dimensione e conformazione delle aree di pertinenza nonché da strade inaccessibili al traffico o di larghezza tale da non consentire l'accesso alle autorimesse, il rispetto delle quantità minime precedentemente indicate, è ugualmente consentito, ai sensi della vigente legislazione, il rilascio di permessi che prevedano il reperimento della quantità minima di superficie per parcheggio, consentita dallo stato dei luoghi e dalle caratteristiche tecnico-costruttive.

**Art. 29****Attrezzature per la distribuzione di carburanti.**

1. Le attrezzature per la distribuzione del carburante comprendono:

- impianti per la distribuzione dei carburanti;

- pensiline e costruzioni di servizi.
2. Tali attrezzature sono ammesse, fatte salve diverse prescrizioni di Enti nazionali, regionali e provinciali, nelle zone territoriali omogenee classificate di tipo B, C e D di cui ai successivi articoli e nelle fasce di rispetto stradale.
  3. Le attrezzature aventi accesso da strade classificate di tipo B) e C) ai sensi delle presenti N.T.A.. devono avere accessi attrezzati e canalizzati.
  4. Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.
  5. I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente nelle zone territoriali omogenee classificate di tipo D e nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR 12/1/1971.
  6. I depositi di GPL per il commercio al dettaglio di bombole ad uso domestico, sono tassativamente esclusi dalle zone territoriali omogenee classificate di tipo A; sono per contro ammessi nelle zone classificate B e C, per una cubatura massima complessiva di prodotto di mc. 50 e nelle zone di tipo D con le sole limitazioni prescritte dalle leggi vigenti in materia di sicurezza.
  7. In tutte le zone sono ammessi i depositi di oli minerali per il riscaldamento e le necessità connesse alle attività produttive, solo in quanto accessori agli insediamenti esistenti od ammessi.
  8. I depositi di oli minerali ad uso commerciale sono ammessi esclusivamente nelle zone territoriali omogenee classificate di tipo D nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

### **TITOLO III - DISCIPLINA DI ZONA.**

#### **CAPO I – Zonizzazione.**

##### **Art. 30**

##### **Divisione in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) del territorio comunale.**

1. Il Piano Urbanistico Comunale suddivide, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, il territorio comunale, come risultante dallo stato di fatto, in zone territoriali omogenee.
2. Le zone territoriali omogenee sono individuate con riferimento alle caratteristiche insediative delle diverse zone ed alle previsioni relative alle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio riportate negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Comunale.
3. Le zone urbanistiche sono raggruppate entro la seguente classificazione:

##### **➤ Zona A :**

comprende quelle parti del tessuto urbano di Castel Baronia che per le loro caratteristiche unitarie di particolare carattere storico, come definito al precedente art.21, e ambientale, sono definibili come "centro storico", già associato a Piano di Recupero



ai sensi della legge n. 219/1981 o eventualmente ma non obbligatoriamente da assoggettare, per altre parti, con apposita Deliberazione del Consiglio comunale, a Piano di recupero ai sensi della legge n. 457/78 -art.27 e seguenti - e successive modificazioni ed integrazioni di cui al Capo IV, articoli 11,13,14 della legge n. 179/1992 o a Programma integrato d'intervento o ad Accordo di Programma.

➤ **Zone B (sotto zone B, B1):**

comprendono le parti totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle già classificate come Z.T.O. A e delle case o fabbricati sparsi, laddove si riscontrino congiuntamente i parametri assunti dall'art.2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 per la delimitazione delle predette zone.

➤ **Zone C (sotto zone C, C1):**

( C ) comprendono le aree già destinate a Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione ordinaria e straordinaria (C167 e C219), (C1) le zone di espansione residenziale privata ;

➤ **Zone D (sotto zone D, D1, D2, D3, D4):**

comprendono le aree per gli insediamenti produttivi (P.I.P.); impianti industriali esistenti e di ampliamento; impianti a carattere artigianale e/o commerciale; cave estrattive esistenti;

➤ **Zone E - (sotto zone E, E1, E2):**

comprendono le aree destinate alle attività ed alla produzione agricola e forestale ed all'allevamento zootecnico e sono sotto classificate in base ai parametri definiti al punto 1.8 del Titolo II della legge regionale 20/3/1982, N 14.

➤ **Zone F:**

comprendono le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale ed a vincolo; esse sono suddivise in:

- ◆ Zone destinate a standard urbanistici (uso collettivo o ad impianti tecnologici);

➤ **Zone a vincolo speciale**

comprendenti:

- a) vincoli di tutela ecologica, per garantire la qualità e la sicurezza agli insediamenti urbani ed alle preesistenze naturalistiche significative, che determinano:
  - zona di rispetto cimiteriale;
  - zona di interesse naturalistico e paesaggistico;
  - parco pubblico;
- b) vincoli idrogeologici e per la difesa del suolo che impongono:
  - fasce di rispetto alle acque pubbliche ed ai corsi d'acqua (L.R. 14/1982 e Leggi n. 36 e n. 37/1994);

## CAPO II - Tessuto urbano consolidato.

### Art. 31

#### **Destinazioni d'uso ammesse nelle zone prevalentemente residenziali.**

1. Le Z.T.O. di tipo A, B e C hanno carattere prevalentemente residenziale.
2. Vi sono ammesse le attività connesse alla residenza permanente o temporanea e con essa compatibili entro il quadro legislativo statale e regionale vigente, quali servizi sociali pubblici, attrezzature per il tempo libero e lo svago, negozi ed attrezzature per il commercio al dettaglio, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, uffici pubblici e privati, studi professionali, attività dirette alla produzione dei servizi per l'ospitalità quali alberghi, pensioni ecc. e autorimesse, queste ultime nel rispetto del dettato della legge n. 122/1989, del D.P.C.M. dell'1/03/1991 e di quanto previsto nel vigente Regolamento Edilizio comunale.
3. Vi sono ammesse anche attività manifatturiero - artigianali di tipo laboratoriale purché non inquinanti, nocive o rumorose e comunque compatibili con il prevalente carattere residenziale delle zone stesse, nel rispetto di quanto previsto in merito dalla vigente legislazione sulla tutela ambientale (aria, acque, rumori, polveri, ecc.).
4. Sono consentiti esercizi commerciali, purché rispondenti alle indicazioni di cui alla specifica legislazione in merito ed alle esigenze della popolazione residente e/o stagionale.
5. Sono escluse le attività di tipo manifatturiero, gli insediamenti di tipo agro-industriale, gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive e le funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento. Sono assentite le funzioni abitative per gli operatori agricoli a titolo principale e le attività connesse con l'agriturismo.
6. Per le Z.T.O. A il Sindaco ha facoltà di vietare qualsiasi destinazione d'uso commerciale, ricreativa, amministrativa, ecc., che a causa del tipo di attività svolta e del traffico veicolare da essa derivante o per altri motivi possa danneggiare o compromettere l'ambiente naturale o edificato.
7. Nelle Z.T.O. di tipo A e B è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti ad immobili per la produzione di servizi per l'ospitalità ed il ristoro ed a uffici. Andranno rispettati i vincoli e le norme zonali e quelle specifiche per tali destinazioni d'uso.

### Art.32

#### **Zone territoriali omogenee di tipo A (Centro storico).**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme disciplinano le trasformazioni edilizie e le trasformazioni delle destinazioni d'uso delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) di tipo A e, in particolare quelle degli immobili danneggiati dal sisma del novembre 1980 e febbraio 1981 così come compresi nel Piano di Recupero redatto ed approvato ai sensi e per gli effetti della legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni di cui al T.U. n. 76/90. Sono trasformazioni edilizie conservative:

- ◆ manutenzione ordinaria;

- ◆ manutenzione straordinaria;
- ◆ restauro e risanamento conservativo;
- ◆ opere interne;
- ◆ adeguamento funzionale ex legge n. 219/81 e D.M. Sanità 5/07/75;

sono trasformazioni edilizie non conservative:

- ◆ ristrutturazione edilizia;
- ◆ demolizione;
- ◆ costruzione;
- ◆ ampliamento con o senza incremento del carico insediativo.

Gli interventi nella Z.T.O. di tipo A si attuano, oltre che con il Piano di Recupero, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi, i Programmi Integrativi d'Intervento di cui all'art.16 della legge 17/02/92 n. 179, i Programmi di Riqualificazione Urbana e gli Accordi di Programma.

2. In sede di strumento urbanistico e/o programma esecutivo, potranno essere proposti interventi di sostituzione delle superfetazioni così definite:

- *aggiunte* architettonicamente e ambientalmente non qualificate eseguite rispetto ad edifici preesistenti dopo il 1910;
- *aggiunte* alla consistenza originaria in qualunque tempo eseguiti negli edifici costruiti ex novo dopo quella data.

Possono essere proposti interventi di sostituzione e di ricostruzione degli immobili staticamente e igienicamente inadeguati al conseguimento degli standard qualitativi secondo le indicazioni del Piano Urbanistico Attuativo.

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà fornire indicazioni particolari e prescrittive al fine di completare e raccordare cortine e frange marginali.

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, potranno essere eseguiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito prevedere il cambio della destinazione d'uso originaria dei suddetti locali in destinazione commerciale o altra, purché non si alterino la sagoma e le volumetrie originarie.

3. Per quanto diversamente disciplinato, valgono le prescrizioni del presente strumento urbanistico generale; valgono altresì le leggi vigenti in materia e i regolamenti, per quanto ammissibili e non in contrasto con le disposizioni delle presenti norme. Il presente Piano Urbanistico Comunale recepisce il Piano di Recupero laddove non in contrasto con la disciplina delle trasformazioni urbanistico - edilizie e delle destinazioni d'uso dettata dal Piano Urbanistico Comunale.



### CAPO III - Territorio urbanizzato.

#### Art.33

##### Zone territoriali omogenee di tipo B.

1. Le Z.T.O. B, suddivise in sotto zone (**B Sature**), (**B1 di Completamento**), comprendono parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, diverse dalle Z.T.O. A, nelle quali é possibile riscontrare, congiuntamente, gli indici richiesti con l'art.2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.
2. Nelle sotto zone di tipo B e B1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definiti ai comma a), b), d) dell'art.3 del D.P.R. n° 380/2001 e come dettagliati ai comma 1), 2), 5) del precedente articolo 8. E' possibile prevedere l'inserimento e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari con un limite massimo del 15% della Superficie Utile Residenziale della unità abitativa con un minimo di mq. 6,00 ed un massimo di mq. 18,00 per la dotazione, si ripete, dei servizi igienico-sanitari e del locale cucina. Questo è possibile solo laddove, previo accertamento preliminare ed obbligatorio da parte dell'Ufficio tecnico comunale fosse riscontrata l'assenza di questi locali o qualora quelli esistenti non rispondessero alle condizioni igieniche di cui al T.U.L.S. approvato con R.D. n. 1265/1934 e del D.M. Sanità del 5/7/1975 e del vigente Regolamento Edilizio. Sono fatti salvi, altresì, gli interventi connessi con la legge 219/81 e succ. nonché quelli tendenti al realizzo di pertinenze a servizio delle abitazioni nei limiti di 100 mc per ogni 100 mq di superficie utile abitabile, da computare sole per i piani completamente fuori terra.
3. Dovranno, in ogni caso, salvo diversa indicazione di Piano Urbanistico Comunale, essere mantenuti gli allineamenti stradali esistenti e conservata l'esistente volumetria e l'altezza attuale.
4. Le distanze dagli spazi pubblici e dai confini con altre proprietà non potranno essere, nel caso di ristrutturazione edilizia, mai inferiori a quelle richieste per costruzioni in zone sismiche dalle leggi vigenti. Laddove non è rispettato il rapporto altezza fabbricato / larghezza stradale previsto dalle norme tecniche vigenti nelle zone dichiarate sismiche, prevalgono le previsioni e i posizionamenti del presente strumento urbanistico. In questi casi sono da applicarsi i coefficienti indicati per ogni zona nella perizia geologica tecnica, facente parte integrante del Piano Urbanistico Comunale; è fatta salva la possibilità di applicare diversi coefficienti a seguito di indagini puntuali.
5. E' ammessa l'edificazione in aderenza.
6. Il Comune potrà, in applicazione della legge n. 47 e successive modificazioni, individuare ampie Z.T.O del tipo B per le quali formare Piani di recupero dell'abuso edilizio di cui all'art.29 della legge 28/2/1985, n. 47 e successive modificazioni, Piani di recupero ai sensi e per gli effetti del Titolo IV della legge n. 457/78, Programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della legge 17/02/1992 n. 179, Programmi di riqualificazione urbanistica e Accordi di Programma.
7. Nelle aree libere comprese entro le **Z.T.O. B, B1** é ammessa la realizzazione di parcheggi a servizio delle residenze ai sensi della vigente legislazione.
8. L'Amministrazione comunale può in ogni caso subordinare, sulla base di motivazioni connesse alla formazione o al potenziamento delle opere di urbanizzazione , il rilascio di Permesso di costruire, per ogni tipo d'intervento, con la sola esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla formazione di un preventivo strumento

urbanistico esecutivo. La formazione di uno strumento urbanistico preventivo è in ogni caso obbligatoria qualora gli interventi previsti si configurassero come interventi di ristrutturazione urbanistica così come definita ai sensi dell'art.8 delle presenti N.T.A..

9. Nelle zone totalmente edificate (B) o parzialmente edificate (B1), le aree costituenti lotti alla data di adozione del presente Piano, in base alla edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, come risulta da precedenti atti autorizzativi. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo – ove è assentita nuova edificazione – per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto al permesso di costruire o, in assenza di questo, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio in base alle norme urbanistico - edilizie del presente Piano.

10. Per tale verifica si assume l'indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) applicabile su un lotto libero con medesima destinazione d'uso.

11. Nelle sotto zone indicate nelle tavole di Piano Urbanistico Comunale come B1 sono ammissibili interventi edilizi diretti senza intervento urbanistico preventivo in lotti rimasti integralmente liberi da costruzioni che non abbiano già sfruttato il loro potenziale edificatorio. Non sono consentite costruzioni di alcun genere sulle aree libere sottoposte a vincolo di inedificabilità trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

12. Per l'esecuzione delle opere e relativi atti di permessi di costruire e denuncia inizio attività si rinvia alle vigenti legislazioni.

13. La superficie del lotto è quella catastalmente individuabile alla data d'adozione del presente Piano.

14. Gli **indici edilizi zonali** sono i seguenti:

|                                          |                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) | 3,00 mc./mq.                                                                                                                |
| Altezza max del fabbricato ( H )         | 7,50 ml.                                                                                                                    |
| Numero dei piani                         | 2 (più eventuale sottotetto abitabile)                                                                                      |
| Distacchi tra le fronti degli edifici    | 10,00 ml.                                                                                                                   |
| Distacchi dai confini                    | 5,00 ml. o sul confine                                                                                                      |
| Distacchi dagli spazi pubblici e strade  | 5,00 ml. dal confine con la sede stradale ovvero in allineamento con i fabbricati esistenti qualora esso è già configurato; |

15. Tipologie edilizie assentibili: ville e villini isolati; villini in linea o a schiera; palazzine isolate ed in linea; case a blocco isolate, in linea o aggregate a corte, con un rapporto minimo larghezza della corte/altezza (H) della edificazione uguale a 2.

16. E' ammessa la costruzione in aderenza.

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

18. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia questa é ammissibile nel rispetto degli indici zonal preesistenti e solo a condizione che non venga incrementato il peso insediativo complessivo previsto dal presente Piano. L'attività edilizia resta disciplinata dalle vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche.

### Art.34

#### Zone territoriali omogenee di tipo C.

1. Le **Z.T.O. di tipo C** suddivise in sotto zone **C** (residenziale esistente, Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare l. 167 e Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ex art.28 l. 219/81 e del D. L.vo. n. 76/1990 già esistenti per gli edifici non ricostruibili in sito), **C1** (residenziale di espansione) e **C2** (residenziale di espansione pubblica PEEP) le quali comprendono parti del territorio comunale non edificate e non classificabili in base al D. M. 1444/68 come Z.T.O. di tipo B.
2. Le Z.T.O. classificate come **C1** sono destinate a nuova edilizia residenziale di iniziativa privata.
3. L'attività urbanistica ed edilizia in tali zone é regolamentata dagli indici urbanistici ed edilizi relativi alle singole categorie di zone.
4. Questo tipo di zona territoriale omogenea è destinata alla costruzione di edifici prevalentemente residenziali.
5. Gli indici zonal sono i seguenti:

|                                          |                                                                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) | 3,00 mc./mq.                                                                       |
| Rapporto massimo di copertura ( Q)       | 40% dell'area fondiaria (Sf)                                                       |
| Altezza max del fabbricato ( H )         | 7,50 ml.                                                                           |
| Numero dei piani                         | 2 (più eventuale sottotetto abitabile)                                             |
| Distacchi tra le fronti degli edifici    | 10,00 ml.                                                                          |
| Distacchi dai confini                    | 5,00 ml.                                                                           |
| Distacchi dagli spazi pubblici e strade  | 5,00 ml. ovvero in allineamento con i fabbricati esistenti qualora già configurato |
| Superficie minima del lotto              | 400 mq.                                                                            |

6. Tipologie edilizie assentibili: ville e villini isolati; villini in linea o a schiera; palazzine isolate ed in linea; case a blocco isolate, in linea o aggregate a corte- con un rapporto minimo larghezza della corte/altezza (H) della edificazione uguale a 2.
7. E' ammessa la costruzione in aderenza e sul confine, nel caso occorre acquisire assenso da parte del confinante.



8. I garage ed i locali di servizio possono essere collocati al piano terreno, o nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nell'eventuale piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.
9. Le Z.T.O. classificate come **C2** sono destinate a nuova edilizia residenziale di iniziativa pubblica (PEEP).
10. L'attività urbanistica ed edilizia in tali zone è regolamentata dagli indici urbanistici ed edilizi relativi alle singole categorie di zone.
11. Questo tipo di zona territoriale omogenea è destinata alla costruzione di edifici prevalentemente residenziali.
12. Gli indici zonali sono i seguenti:

|                                          |                                                                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) | 3,00 mc./mq.                                                                       |
| Rapporto massimo di copertura ( Q )      | 40% dell'area fondiaria (Sf)                                                       |
| Altezza max del fabbricato ( H )         | 7,50 ml.                                                                           |
| Numero dei piani                         | 2 (più eventuale sottotetto abitabile)                                             |
| Distacchi tra le fronti degli edifici    | 10,00 ml.                                                                          |
| Distacchi dai confini                    | 5,00 ml.                                                                           |
| Distacchi dagli spazi pubblici e strade  | 5,00 ml. ovvero in allineamento con i fabbricati esistenti qualora già configurato |
| Superficie minima del lotto              | 400 mq.                                                                            |

13. Tipologie edilizie assentibili: case in linea o a schiera; palazzine isolate ed in linea; case a blocco isolate, in linea o aggregate a corte- con un rapporto minimo larghezza della corte/altezza (H) della edificazione uguale a 2.
14. E' ammessa la costruzione in aderenza e sul confine, nel caso occorre acquisire assenso da parte del confinante.
15. I garage ed i locali di servizio possono essere collocati al piano terreno, o nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nell'eventuale piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.

### Art.35

#### Zone Territoriali Omogenee di tipo D.

1. Sono suddivise in:
  - ♦ D (area per il Piano per gli Insediamenti Produttivi, già operante).
  - ♦ D1 (aree con attività produttive - commerciali esistenti);
  - ♦ D2 (area per insediamenti produttivi di nuovo impianto);

- ◆ D3 (area per attività commerciali di nuovo impianto);
- ◆ D4 (Cave estrattive esistenti);

### **1.1 Z.T.O. D Piano per gli Insediamenti Produttivi ( P.I.P. ) già operante.**

Tale area è destinata ad attività medio - piccolo industriali, artigianali. Per gli indici edilizi zonali si rinvia agli elaborati grafici ed alle Norme Tecniche d'Attuazione vigenti che qui si intendono interamente acquisite come parte integrante del presente Piano Urbanistico Comunale.

### **1.2 Z.T.O. D1**

Nelle Z.T.O. D1 tutti gli impianti produttivi industriali e artigianali attualmente esistenti e riconosciuti dagli Organi competenti come pericolosi e/o inquinanti ed incompatibili con la residenza e le funzioni ed i servizi ad essa connessi, definiti dall'ISTAT come "insediamenti edilizi impropri", non potranno ottenere rilascio di permesso a costruire in merito a demolizione e ricostruzione, adeguamento, riparazione e ristrutturazione funzionale. Se l'Autorità sanitaria competente non autorizzerà specificatamente il proseguimento dell'attività in sito, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del presente Piano, questa dovrà essere delocalizzata nel Piano Insediamenti Produttivi.

Per gli impianti produttivi industriali ed artigianali esistenti non compresi tra quelli del comma precedente sono ammessi, con intervento edilizio diretto, adeguamenti funzionali e tecnologici, ristrutturazioni ed ampliamenti contenuti nella misura massima del 25% del volume esistente, con un'altezza non superiore a ml. 12,00. E' prescritto l'adeguamento degli impianti ai sensi e per gli effetti della legge n. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni. Per adeguamento alla L. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni, è consentito un aumento del 10% della volumetria esistente fino ad un massimo di 100 mc. .

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà complessivamente superare 3,00 mc./mq. e la residenza per il titolare o il custode, dell'ampliamento, non potrà avere una superficie utile residenziale superiore ai 150 mq. e, comunque, non potrà mai superare, ai sensi della vigente legislazione, 1/5 del volume totale ammissibile.

Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 50% della superficie del singolo lotto; l'altezza massima non potrà superare i 12,00 ml.

La distanza tra gli edifici e tra questi e gli spazi pubblici è determinata dalle norme che regolano le costruzioni in zone sismiche. Non potrà, comunque, essere inferiore ai 10,00 ml. tra gli edifici, 5,00 ml. dai confini (o a confine per pareti non finestrate), 10,00 ml. dal confine del lotto con la strada così come classificate all'art. 39 delle presenti N.T.A., 10,00 ml dal ciglio della strada se comunale facente funzione di bretelle di collegamento di due strade.

Le aree scoperte dei singoli lotti potranno essere attrezzate come superficie di sicurezza all'edificio, per l'immagazzinamento all'aperto; dovranno essere attrezzate come superficie di sosta degli autoveicoli degli addetti e come superficie per il carico e lo scarico e la sosta di autoveicoli medi e pesanti e per l'accesso pedonale, ingresso e rappresentanza.

Le ristrutturazioni - intese ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e gli ampliamenti degli insediamenti edilizi impropri (insediamenti edilizi nel settore secondario abbandonati, ubicati in sede impropria, ovvero inutilizzati) possono prevedere una destinazione d'uso diversa da quella originaria compatibile o recuperabile a nuove attività nel settore terziario.

### **1.3 Z.T.O. D2 Area produttiva di nuovo impianto**

Per la Z.T.O. di tipo D2 é fatto obbligo dell'intervento urbanistico preventivo (Piano per gli insediamenti produttivi, Accordo di Programma o Piano particolareggiato di esecuzione).

Esse sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività medio - piccolo industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso e al dettaglio, di produzione di servizi alle imprese e all'utenza finale e alla localizzazione di impianti tecnologici di depurazione e trattamento dei rifiuti urbani solidi e liquidi laddove questi ultimi non siano in contrasto con le vigenti norme e leggi di tutela ambientale ed igienico - sanitarie.

Gli insediamenti realizzabili in questa zona non dovranno essere inquinanti, rispettare il dettato della vigente legislazione sulla tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico e idrico e le caratteristiche produttive dovranno essere conformi alla vigente legislazione statale e regionale.

Tipologie industriali ed artigianali assentibili sono: officine in linea a corpo semplice o doppio; capannoni isolati o in linea; capannoni con blocco isolati o in linea. Per i capannoni sono ammesse articolazioni della pianta generale sul fronte e sul retro al fine di formare delle corti.

Lo spazio scoperto dovrà essere pavimentato ed alberato lungo le strade.

La realizzazione dei piani per gli insediamenti produttivi può essere affidata, ai sensi della vigente legislazione, direttamente agli enti interessati o ad enti autonomi speciali, sotto forma di affidamento in concessione delle attività finalizzate alla realizzazione e gestione dei P.I.P. e dei P.U.A. per le Z.T.O. di tipo D, giusto anche quanto disposto dall'art.22 della legge n. 142/1990.

In detta zona è consentita la installazione di laboratori d'analisi e ricerca, magazzini, depositi, rimesse, macelli ed edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti agli impianti insediati, uffici e mostre connesse alla produzione industriale, artigianale, agricolo - forestale ed ittica, nonché l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 150 mq. di superficie utile per ogni azienda e, comunque, non superiore, ai sensi della vigente legislazione, ad 1/5 (un quinto) del volume assentibile.

I volumi realizzati non possono essere destinati esclusivamente a depositi, né possono essere destinati ad attività non produttive.

Gli impianti edificabili nelle zone in oggetto dovranno essere non insalubri o pericolosi e rispettare le norme statali, comunitarie e regionali in merito alle misure antinquinamento idrico, acustico ed atmosferico di cui al R.D. 3/2/1901, n. 45; R.D. 27/7/1934, n. 1265; DPR 19/3/1956, n. 303; legge 8/10/1976, n. 690; legge 10/4/1976, n. 319; Delibera Comitato dei Ministri 4/2/1977; legge 24/12/1979, n. 650, Delibera Comitato dei Ministri 8/5/1980, D.P.C.M. dell'1/3/91, legge n. 479/1995.

L'edificazione dell'unità residenziale a servizio degli insediamenti produttivi deve essere realizzata successivamente o tutt'al più contemporaneamente all'edificazione dell'unità produttiva.

Nella redazione dei P.U.A. dovranno essere tenuti a riferimento i seguenti indici e parametri:

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Rapporto massimo di copertura ( Q ) | 50% dell'area fondiaria (Sf) |
| Altezza max del fabbricato ( H )    | 12,00 ml.                    |



|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Distacchi tra le fronti degli edifici | 12,00 ml. |
| Distacchi dai confini                 | 6,00 ml.  |

In sede di formazione del P.U.A., ai sensi del D.L. 1444/68, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinati ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluso le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti produttivi.

#### 1.4 Z.T.O. D3 Area per attività commerciali di nuovo impianto

Tale area è riservata specificatamente per la costruzione di edifici e impianti per attività commerciali, attrezzature di servizi, uffici e attività terziarie, ivi compresa l'abitazione del titolare o del custode dell'impianto nella misura massima di un alloggio per ciascun insediamento commerciale. L'insediamento non potrà essere destinato esclusivamente a deposito.

L'attività edilizia si attua mediante intervento diretto, di iniziativa privata, senza necessità di piano urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà complessivamente superare 3,00 mc./mq. e la residenza per il titolare o il custode, non potrà avere una superficie utile residenziale superiore ai 150 mq.

Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40% della superficie del singolo lotto; l'altezza massima non potrà superare i 7,50 ml.

La distanza tra gli edifici e tra questi e gli spazi pubblici è determinata dalle norme che regolano le costruzioni in zone sismiche. Non potrà, comunque, essere inferiore ai 10,00 ml. tra gli edifici, 5,00 ml. dai confini (o a confine per pareti non finestate), 10,00 ml. dal confine del lotto con la strada così come classificate all'art. 39 delle presenti N.T.A., 10,00 ml dal ciglio della strada se comunale facente funzione di bretelle di collegamento di due strade.

La superficie da destinare a parcheggi (escluso le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% della superficie dell'intero lotto asservito all'attività commerciale.

#### Z.T.O. D4 Cave estrattive esistenti

Tale zona individua le cave estrattive presenti sul territorio comunale.

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi nazionali e regionali e della salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici (DPR 9/4/1959, n.128, articoli 62-64, 104-106; L.R. 54/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Le escavazioni a cielo aperto per ricerca ed estrazione di minerali sono vietate nelle zone non a tanto destinate dal Piano Urbanistico Comunale a distanze inferiori a ml. 10 da strade d'uso pubblico non carrozzabili, a ml. 20 da strade d'uso pubblico carrozzabili, corsi d'acqua senza opere di difesa, sostegni o cavi interrati di elettrodotti, condotte di metanodotto, edifici pubblici e privati non disabitati, ml. 50 da ferrovie, da opere di difesa ai corsi d'acqua, da acquedotti e sorgenti.

In sede di richiesta di concessione è fatto obbligo specificare le caratteristiche geometriche dell'escavo (massima profondità, massima pendenza delle scarpate e loro andamento), le forme di sistemazione o riutilizzazione dell'area una volta finito

lo scavo ed i criteri di sistemazione dell'area scavata che dovrà essere a carico del cavatore.

Sono ammessi interventi strettamente connessi all'attività estrattiva e limitatamente alla sola superficie autorizzata all'estrazione. Tale interventi possono prevedere la costruzione di locali per il parcheggio dei mezzi in uso all'attività estrattiva, locali di ufficio ed annessi servizi igienici secondo i seguenti parametri urbanistici:

|                                               |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| Indice di fabbricabilità per ricovero mezzi   | 0,07 mc./mq.             |
| Indice di fabbricabilità per uffici e servizi | 0,03 mc/mq               |
| Altezza max per ricovero mezzi                | 5,00 ml                  |
| Altezza max per uffici e servizi              | 3,50 ml                  |
| Numero dei piani                              | 1                        |
| Distacchi dai confini                         | 5,00 ml.                 |
| Superficie massima del lotto                  | Quella ammessa a coltura |

La distanza tra gli edifici e tra questi e gli spazi pubblici è determinata dalle norme che regolano le costruzioni in zone sismiche. Non potrà, comunque, essere inferiore ai 10,00 ml. tra gli edifici, 5,00 ml. dai confini, 20,00 ml. dal confine del lotto con la strada se a carattere Provinciale o Comunale se direttamente collegante il centro abitato, 10 ml dal ciglio della strada se comunale facente funzione di bretella di collegamento fra due strade.

### Art.36

#### Zone territoriali omogenee di tipo F.

##### 1. Disposizioni generali:

- a) Il Piano Urbanistico Comunale individua oltre a quelli esistenti, le aree da trasformare per la realizzazione dei servizi per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione competente ovvero l'assoggettamento a servizi d'uso pubblico.
- b) Nelle Z.T.O. di tipo F sono consentiti solo impianti necessari all'uso pubblico al quale le singole aree sono destinate. Le Z.T.O. di tipo F sono destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale. La dotazione minima di parcheggi stabilita per ogni tipo di servizio è comprensiva della quota coperta e scoperta; esse possono non essere sufficienti a garantire la dotazione minima richiesta.
- c) Gli interventi su edifici di interesse storico con la destinazione d'uso in oggetto dovranno tenere conto dei caratteri particolari dell'edificio. Sugli altri edifici non classificabili come tali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. In generale, in caso di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione dovranno osservarsi tutte le norme e le prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche.

- d) In dette zone sono ammessi anche interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con possibili incrementi volumetrici e di superficie da contenersi, entrambi, nella misura massima del 15%, e la variazione parziale o totale di destinazione d'uso purché resti ferma la destinazione ad attrezzature e impianti di carattere generale e servizi.
2. Nelle Z.T.O. di tipo **F** - destinate a standard urbanistici - sono ammesse residenze per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti e delle attrezzature. In esse il Piano Urbanistico Comunale si attua per intervento edilizio diretto nelle aree a tanto destinate nel Piano Urbanistico Comunale o dopo l'approvazione dell'intervento urbanistico preventivo o dei Programmi integrati di cui all'art.16 della legge 17/02/1992 n. 179 per le zone ove questo è prescritto dalle presenti norme.
3. Le Z.T.O. di tipo **F**, destinate a standard urbanistici, si suddividono nelle sotto zone:
- **F1: aree per attrezzature d'interesse comune a carattere culturale, sociale, assistenziale, amministrative, per pubblici uffici ed altre;**
  - **F2: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;**
  - **F3: area destinata a parco urbano lungo la località Giuliano;**
  - **F6: aree per attrezzature turistiche - alberghiere;**

esse comprendono le attrezzature e gli impianti di carattere generale di progetto.

- 3.1 Z.T.O. tipo **F1** riguardano aree riservate ad attrezzature collettive e sociali di interesse locale. In tali zone il P.U.C. si attua per interventi di edilizia diretta da parte dell'Amministrazione comunale o degli Enti competenti; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature. I parametri minimi da osservare, nella realizzazione delle attrezzature sono:

- Dotazione minima di parcheggi: 1 mq. per 3 mq. di Superficie netta di pavimento (Snp);
- Rapporto massimo Snp/Sf (superficie fondiaria)= 0,70.

- 3.2 Z.T.O. tipo **F2**

Sono zone destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport. In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrino la destinazione della zona: attrezzature per il gioco dei bambini e chioschi. Tali costruzioni possono essere realizzate e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o degli Enti competenti; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

- Dotazione minima di parcheggi: 1 mq. per 1 mq. di Superficie netta di pavimento (Snp);
- Rapporto massimo Snp / Sf (superficie fondiaria) = 0,70;

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o degli Enti competenti; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

- 3.3 Z.T.O. tipo **F3**

Zona interamente destinata a parco. È vietata qualsiasi tipo di costruzione.



### 3.4 Z.T.O. **F6**

Zona destinata ad attrezzature turistiche – alberghiere.

Le aziende ricettive alberghiere sono esercizi pubblici a gestione unitaria che forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori. Sono considerate aziende ricettive alberghiere, e vengono assoggettate alla relativa disciplina, gli alberghi propriamente detti, le residenze turistico - alberghiere, i motel e i villaggi - albergo così classificati ai sensi della L.R. 15/1984 e quelli indicati nella Tabella A dell'allegato alla richiamata L.R. 15/1984. Per i parametri dimensionali sia in termini di posti letto, per categoria di esercizio, sia di cubatura/posto letto per alberghi, pensioni, motel, ostelli, si rinvia a quanto previsto dal richiamato D.P.G.R.C. n. 5116/1985.

Per le attrezzature dirette alla produzione dei servizi per l'ospitalità e il ristoro e direzionali (alberghi, complessi ricettivi a carattere extra-alberghiero), già in esercizio alla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale, sono assentibili:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) un incremento della superficie utile di calpestio in misura non superiore al 20% e nella misura massima di 300 mq. utili.

In ogni caso, la superficie coperta complessiva non potrà essere maggiore del 50% dell'area di proprietà, in tale limitazione resta compresa l'eventuale l'abitazione del titolare o del custode dell'impianto nella misura massima di un alloggio per ciascun lotto indipendentemente dalle dimensioni dell'attività.

Per gli altri indici zonali, l'Ufficio Tecnico Comunale vaglierà, di volta in volta, la compatibilità con norme, leggi e regolamenti per la costruzione in zone sismiche e, più in generale, con la vigente legislazione sulla tutela igienico - ambientale.

In caso di demolizione con ricostruzione dovranno essere mantenuti volume complessivo e superficie coperta esistenti. Sono, inoltre, compatibili gli incrementi sopra indicati.

Le attrezzature dirette alla produzione dei servizi per l'ospitalità e direzionali di cui sopra, sono assentibili in quelle zone indicate con tale destinazione d'uso nelle tavole del Piano Urbanistico Comunale.

Per le norme relative alla trasformazione e sistemazione del territorio ed alla edificabilità che è possibile realizzare in base ai precedenti indici urbanistici zonali, si rinvia a quanto specificamente prescritto al punto 1.9 della L.R. 17/1982 e dalla specifica vigente legislazione regionale cui si rinvia.

### 4. Le Z.T.O. tipo **F**, a vincolo speciale, si suddividono nelle sotto zone:

- **F4: aree per verde privato;**
- **F5: aree per fascia di rispetto cimiteriale;**
- **F7: area di interesse naturalistico e paesaggistico;**
- **F8: vincolo archeologico;**
- **F9: invaso diga Macchioni;**
- **F10: vincolo acque pubbliche;**
- **F11: vincolo idrogeologico;**
- **F12: aree per isola ecologica;**
- **F13: aree per impianto di depurazione di progetto;**

#### 4.1 Z.T.O. tipo **F4 (orti e giardini)**

È vietata l'edificazione ad eccezione di opere di modesta entità strettamente necessarie alla conduzione delle aree.

#### 4.2 Z.T.O. tipo **F5 (fascia di rispetto cimiteriale)**

Zona di rispetto cimiteriale ai sensi e per gli effetti della L. R. n. 14/1982.

La zona a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali.

Nelle relative aree di rispetto - stabilita in base al punto 1.7 della legge regionale n. 14/82 nella misura di 100 ml. dal muro perimetrale esterno, misura che deve essere preventivamente autorizzata in base alla vigente legislazione (art.338 del R.D. 27/7/1934, n. 338 e DPR n. 285/1990) - sono consentite esclusivamente piccole costruzioni a titolo precario e provvisorio per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti e sistemazione del terreno per parcheggio pubblico.

Con richiamo al punto 1.7 della legge regionale n. 14/82, é vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti entro la fascia di rispetto di cui sopra, per i quali sono assentibili interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 della D.P.R. 380/2001.

#### 4.3 Z.T.O. tipo **F7 (area di interesse naturalistico e paesaggistico)**

Zona di salvaguardia per la garanzia della qualità e sicurezza agli insediamenti ed alle preesistenze naturalistiche significative. Aree di particolare bellezza ambientale derivante da una folta vegetazione autoctona, di particolare sensibilità ai mutamenti locali di carattere ambientale e biologico, che ne caratterizza l'aspetto. Sono ammessi solo, con intervento edilizio diretto, adeguamenti funzionali e tecnologici, ristrutturazioni ed ampliamenti contenuti nella misura massima del 25% del volume esistente al solo fine di consentire agevole manutenzione dell'area.

#### 4.4 Z.T.O. tipo **F8 (vincolo archeologico)**

Zona necessaria a garantire le preesistenze storiche, archeologiche di particolare interesse ambientale.

L'utilizzo delle aree e degli immobili che ricadono all'interno della zona è subordinato alle disposizioni di tutela previste dal quadro normativo vigente.

#### 4.5 Z.T.O. tipo **F9 (invaso diga Macchioni)**

Zona di rispetto, in cui ricade la diga Macchioni, sottoposta a vincolo di inedificabilità per la salvaguardia dell'area da problemi idrogeologici e per la difesa del suolo.

#### 4.6 Z.T.O. tipo **F10 (vincolo acque pubbliche)**

Fasce di rispetto alle acque pubbliche e corsi d'acqua ai sensi e per gli effetti della L. R. n. 14/1982 e della legge 18/5/1989, n. 183. Si intendono qui richiamati la legge n. 319/1976; la legge n. 650/1979; la legge n. 119/1987; il DPR n. 217/1988; la legge n. 71/1990; il punto 1.7 del Titolo II della L.R. n. 14/1982e la legge n. 431/1985. Nelle fasce di rispetto dei corpi idrici, salvo diversa indicazione del Piano Urbanistico Comunale , sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti nonché potenziamento delle alberature, del verde esistente e la sistemazione idrogeologica. La sistemazione delle sponde fluviali non potrà essere basata in prevalenza su opere di difesa passiva quali, ad esempio, argini in vari punti della goleni, manufatti a base di calcestruzzo armato e non armato, cemento e inerti , ma dovrà essere realizzata, nella massima misura possibili, secondo criteri di ingegneria naturalistica (tecniche costruttive di copertura, tecniche costruttive di consolidamento, tecniche costruttive combinate, tecniche costruttive di completamento)anche con mantenimento e messa a dimora di opportuna vegetazione ripariale.

#### 4.7 Z.T.O. tipo **F11 (vincolo idrogeologico)**



Riguarda aree o immobili soggetti a vincoli idrogeologici e per la difesa del suolo. Per i terreni così vincolati vi è il divieto di trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura, nonché di trasformazione di terreni saldi in terreni a periodica lavorazione. Tali interventi possono essere eseguiti solo ed esclusivamente previo rilascio dell'autorizzazione della competente Autorità. Subordinate all'osservanza di specifiche norme regolamentari sono le attività di coltivazione o di utilizzazione dei terreni ricompresi nelle zone così vincolate, con prescrizioni per l'esercizio del pascolo (Vedi: R.D. n. 3267/1923; R.D. n. 23/1926; R.D. n. 1126/1926; DPR n. 616/1977).

#### 4.8 Z.T.O. tipo **F12 (isola ecologica)**

Area individuata per lo stoccaggio di ingombranti. L'utilizzo di tale area è subordinata all'approvazione di progettazione esecutiva da parte dell'A.C..

#### 4.9 Z.T.O. tipo **F13 (Impianto di depurazione di progetto)**

Zona destinata ad attrezzature eco-ambientali (depuratore). Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti di igiene ambientale ed eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde, come da disposizioni di tutela previste dal quadro normativo vigente.

### Art.37

#### **Zone territoriali omogenee di tipo E(Agricole)**

**Norme generali per il territorio agricolo.** Sulla base della lettura storica e morfologica e della rilevante estensione del territorio aperto, il Piano Urbanistico Comunale ritiene di valore rilevante ogni elemento costitutivo dello stesso in relazione alle caratteristiche fisiografiche e vegetazionali e delle relazioni che esso instaura con altri fattori e componenti ambientali di cui al D.P.C.M. del 27/12/1988 e successive modificazioni e integrazioni. Le presenti norme disciplinano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle aree di seguito classificate come Z.T.O. di tipo E .

1. Per zone agricole si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività agricole previste dall'art.2135 del Codice Civile e quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali, dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
2. Sono considerate connesse a quelle agricole le seguenti attività esercitate da una o più aziende agricole:
  - a) attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
  - b) le attività faunistico - venatorie;
  - c) l'agriturismo (vedi legge n. 730/85 e L.R. 53/75 4 41/84);
  - d) tutte quelle attività comunque definite tali da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
3. S'intende qui richiamato quanto previsto dalla L.R. 24/1993 in merito alla "Disciplina, promozione e valorizzazione dell'agricoltura biologica in Campania" e dalla L.R.



57/75 per la difesa e la conservazione del patrimonio boschivo dagli incendi e dalla L.R. 20/77.

4. Nelle zone agricole come innanzi delimitate si applicano le disposizioni di cui al punto 1.8 della L.R. 14/82 e della L.R. 2/87.
5. Nelle Z.T.O. di tipo **E** sono ammessi i seguenti utilizzi:
  - a) abitazioni agricole. L'uso comprende, oltre agli spazi abitativi, anche spazi accessori (rimesse, cantine, ecc.) nella misura assentita dalla L.R. 14/82 e dalle successive norme;
  - b) allevamenti aziendali: nel rispetto delle prescrizioni di cui al richiamato punto 1.8 della L.R. 14/82 e delle successive norme;
  - c) serre con strutture temporanee e fisse (nel rispetto della vigente legislazione regionale e delle successive norme);
  - d) attività agricole e connesse come innanzi specificato.
6. Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico - ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.
7. Il territorio agricolo comunale disciplinato dal presente Piano è classificato, così come prescritto dalla L.R. 14/82, in tre zone : **E, E1, E2** e in relazione alla caratterizzazione del paesaggio agrario.
8. In relazione alla classificazione di Z.T.O. di tipo E, E1, E2, l'edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo per gli aventi diritto è disciplinata dai seguenti indici zonali:

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Z.T.O. E: aree boschive e pascolive | 0,003 mc./mq. |
| Z.T.O. E1: aree seminate e frutteti | 0,03 mc./mq.  |
| Z.T.O. E2: aree seminate irrigue    | 0,05 mc./mq.  |

9. Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari.
10. Per tali realizzazioni e per l'edificazione dei manufatti necessari allo svolgimento delle attività annesse a quelle agricole, resta stabilito ai sensi del punto 1.8 della L.R. 14/82, un indice di fabbricabilità territoriale (IFT) rispetto al fondo pari a 0,10 mc./mq.
11. Per gli allevamenti zootecnici, consentiti solo nelle Z.T.O. di tipo E, non vanno superati i seguenti indici:

|                             |                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| rapporto di copertura       | 0,05                                                                                        |
| minima distanza dai confini | ml. 20<br><br>(salvo disposizioni più limitative prescritte dal Nuovo Codice della Strada). |

12. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a mc. 500. *Per le nuove costruzioni di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento della attività agricola è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.* Per le aziende agricole che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

13. Le costruzioni di nuove abitazioni devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima di ml. 7,50;

distanza minima dai confini: - per le ZTO E di ml. 8,00

- per le ZTO E1 di ml. 5,00

- per le ZTO E2 di ml. 10,00

distanza minima dalle strade: secondo quanto stabilito dall'art. 39 -delle presenti N.T.A.- e 10,00 ml dal ciglio della strada se comunale facente funzione di bretella di collegamento di due strade;

15. Impianti serricoli (serre). Per lo svolgimento delle attività agricole, nel rispetto delle norme previste dalla L.R. 8/1995, possono essere realizzati impianti serricoli (serre).

Sono considerate serre, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, realizzati principalmente in legno, metallo, vetro, materie plastiche idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture orto - frutto - floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità e destinati esclusivamente a colture specializzate.

Per la localizzazione e la realizzazione degli impianti serricoli si rinvia a quanto disposto dalla vigente legislazione regionale.

Non è subordinata a nessun tipo di atto d'assenso la realizzazione di coperture stagionali non aventi le caratteristiche di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 8/1995, destinati a proteggere le colture.

L'edificazione o l'adattamento di manufatti esistenti ad abitazione del titolare, del custode o dei lavoratori nell'impianto serricolo è disciplinata dall'ultimo paragrafo del Punto 1.8 del Titolo II della L.R. 14/82.

La distanza minima degli impianti serricoli dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo è pari a ml. 5.00; quella da tutte le altre abitazioni pari a ml. 10.00; la distanza minima dai confini di proprietà è pari a ml. 5.00; quella dalle strade è stabilita dal Nuovo Codice della Strada e dalle Norme per costruzioni in zone sismiche.

### Art.38

#### Zone di uso pubblico e semi pubblico non edificate.

1. Le zone di uso pubblico e semi pubblico non edificate sono come di seguito classificate e regolamentate:

A. Corti:

- A.1. sono spazi (aperti, semichiusi e chiusi) prevalentemente pavimentati, tra edifici nei quali non sono, di massima, ammessi parcheggi ma solo attrezzature per la sosta ed arredi;
- A.2. per gli interventi sugli edifici prospicienti (con la sola eccezione delle opere interne di manutenzione ordinaria) dovrà essere presentata a corredo dell'istanza al Sindaco una documentazione atta a valutare l'eventuale impatto degli interventi stessi sull'intero spazio della corte;
- A.3. è fatto obbligo di mantenere la pavimentazione e gli arredi esistenti, se del tipo tradizionale;
- A.4. per la manutenzione e la sistemazione è previsto l'intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale solo se la corte è interamente spazio pubblico; altrimenti l'iniziativa è dei privati che potranno esservi obbligati dalla Pubblica Amministrazione.

B. Larghi:

- B.1. sono spazi pavimentati, di forma irregolare e aperta con funzioni prevalentemente distributive e di raccordo tra altri rami della viabilità pubblica o privata. E' ammessa la sistemazione di una parte a parcheggio.
- B.2. i fronti retrostanti degli edifici che delimitano i larghi dovranno essere interessati, quando necessario, da interventi di manutenzione;
- B.3. se la pavimentazione e gli arredi esistenti sono del tipo tradizionale essi dovranno essere mantenuti;
- B.4. per la manutenzione e la sistemazione è previsto l'intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

C. Piazze:

- C.1. è possibile consentire il parcheggio solo in parti opportunamente localizzate, delimitate, pavimentate ed arredate con opportuni arredi e piantumazione;
- C.2. per gli interventi sugli edifici prospicienti (con la sola eccezione delle opere interne di manutenzione ordinaria) dovrà essere presentata a corredo dell'istanza al Sindaco una documentazione atta a valutare l'eventuale impatto degli interventi stessi sull'intero spazio della corte;
- C.3. è fatto obbligo di mantenere la pavimentazione e gli arredi esistenti, se del tipo tradizionale;
- C.4. per la manutenzione e la sistemazione è previsto l'intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

D. Parcheggi scoperti:



- D.1. sono ammesse stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti, chioschi, servizi igienici per una incidenza non superiore al 10% della superficie complessiva;
  - D.2. le aree di parcheggio previste lungo le strade dovranno essere progettate assieme alle strade stesse quando queste siano di nuova costruzione o soggette ad interventi di sistemazione o di adeguamento;
  - D.3. parte della superficie dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto. E' consigliata una pavimentazione che non comporti la completa impermeabilizzazione del suolo;
  - D.4. intervento edilizio diretto da parte della Amministrazione Comunale; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.
- E. Servizi sportivi scoperti:
- E.1. sono previste solo costruzioni atte ad ospitare gli spettatori, gli spogliatoi, i servizi tecnici e di ristoro, l'accettazione. Spogliatoi, servizi di ristoro, accettazione non potranno avere una superficie utile eccedente il 30% della superficie dell'area;
  - E.2. almeno il 30% dell'intera superficie dovrà essere sistemata a prato ed il 10% a parcheggio alberato; l'alberatura dovrà segnare i confini ed i perimetri tra i vari campi. Recinzioni in mattoni o con siepi;
  - E.3. modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o degli Enti competenti; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.
- F. Alberate:
- F.1. sono aree destinate ad una funzione di schermo, di filtro e di consolidamento dei terreni soggetti a fenomeni d'instabilità;
  - F.2. tipo di intervento: sistemazione con alberi di alto fusto e con cespugli su fondo erboso; conservazione e sostituzione in caso di moria della vegetazione esistente; realizzazione di percorsi di uso pubblico non asfaltati;
  - F.3. strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e/o di privati con servitù di pubblico transito pedonale quando siano previsti percorsi di uso pubblico.
- G. Larghi alberati, piazze alberate:
- G.1. La sistemazione dovrà essere caratterizzata dalla presenza di alberi delle idonee essenze che potranno anche essere di alto fusto;
  - G.2. si rinvia, per gli altri caratteri, a quanto previsto per i larghi e le piazze.
- H. Aiuole spartitraffico e fasce di rispetto stradali:

- H.1. sono aree destinate a razionalizzare il sistema della viabilità. Sono ammesse stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. n. 27/1994.
- H.2. tipi d'intervento: sistemazione del suolo a prato e/o prato alberato.
- H.3. strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione interessata a quel settore o livello di viabilità.
- I. Giardini di gioco:
- I.1. sono previste attrezzature per il gioco di bambini e ragazzi (pattinaggio, calcestruzzo, basket, minigolf, vasche d'acqua), per gli adulti (campi di bocce) e spazi di sosta con panchine e tavolini in muratura. E' ammessa la costruzione di un padiglione ( 1 solo piano, sup. max mq. 50) in legno o in muratura con tetto a falda. Almeno il 40% dell'area dovrà essere sistemato a prato e alberato. Le recinzioni, possibilmente di siepi, andranno realizzate se compatibili con il carattere del circostante tessuto urbano o con il territorio aperto. Andrà curato con attenzione il collegamento con le aree limitrofe, in particolare con quelle scolastiche;
- I.2. strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.
- L. Giardini:
- L.1. sistemazioni con prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, attrezzati con panchine;
- L.2. impianto disegnato con riferimento al contesto circostante per la trama dei percorsi e le modalità di trattamento della vegetazione. L'area andrà delimitata con recinzioni basse in muratura o con siepi.
- L.3. strumento d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.
- M. Parchi urbani:
- M.1. sistemazioni con macchie di alberi ad alto fusto, boschetti, prati, viali alberati, fontane, piccoli padiglioni, eventualmente recuperando manufatti esistenti. Non sono ammesse attrezzature per il gioco e lo sport. Andranno valorizzati rilevati ed avvallamenti del terreno limitando i movimenti di terra. Particolare attenzione andrà posta al collegamento con l'intorno. Le recinzioni, quando necessarie, dovranno essere realizzate con siepi o con murelle basse in pietra locale. Dovrà essere prevista, a margine, una superficie per parcheggi pubblici pari ad almeno il 5% dell'intera area;
- M.2. strumento d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale.

### Art.39

#### **Distanze di rispetto dalle strade e dalle aree di intersezione.**

1. Le norme previste dalla legge 20/3/1965, n. 2248; dal R.D. 8/12/1933, n. 1740 ; dalla legge 7/2/1961, n. 59; dalla legge 24/7/1961, n. 729; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 11/8/1966, n. 8321; dalla legge 6/8/1967, n. 765; dal D.L. 1/4/1968, n. 1404; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 10/10/1968, n. 135; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 30/12/1970 n. 5980; dal DPR 16/12/1992 n. 495 come modificato ed integrato per gli articoli. 26 e 28 con DPR 26/4/1993 n. 147 sono qui richiamate e regolano la tutela e le distanze minime di rispetto e protezione del nastro stradale fuori dal perimetro del centro abitato (inteso come insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine e così come delimitato dall'A.C.). Per insieme di edifici s'intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada (Cfr. punto 6, art.3 *Definizioni stradali e di traffico* di cui all'art.3 del Decreto Legislativo 30/4/ 1992, n. 285, entrato in vigore il 1° gennaio 1993) misurate dal ciglio della strada ( linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, come parapetti ed arginelle).

2. Ai sensi del 2° comma dell'art.2 del richiamato Decreto Legislativo 30/4/ 1992, n. 285, entrato in vigore il 1°gennaio 1993, le strade esistenti nel territorio comunale sono classificabili, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- C) Strade extraurbane secondarie;
- E) Strade urbane di quartiere;
- F) Strade locali.

3. Il comma 3 del richiamato art.2 specifica le caratteristiche minime che devono avere le strade in precedenza classificate. Le strade extraurbane di cui al comma 2, lettera C, sono distinte in statali, regionali e provinciali non in funzione dell'Ente gestore ma del ruolo che esse svolgono congiungendo specifici centri abitati anche di tipo amministrativo o particolari tipi di attrezzature ed infrastrutture. Per le strade di cui al comma 2, lettere E e F, il comma 7 del richiamato art.2 specifica quando esse possono essere classificate come comunali. E' a tale classificazione che si è fatto riferimento per la determinazione della profondità delle fasce di rispetto per i vari tipi di strade e che al comma 22 del richiamato art.2 è così definita: *"Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili"*.

4. Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- ◆ strade di tipo C (strade extraurbane secondarie):
  - ml. 30 fuori dei centri abitati;
  - ml. 10 fuori dei centri abitati, come innanzi delimitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile d'attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, sia per nuove costruzioni, per ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade;
- ◆ strade di tipo F (strade locali):



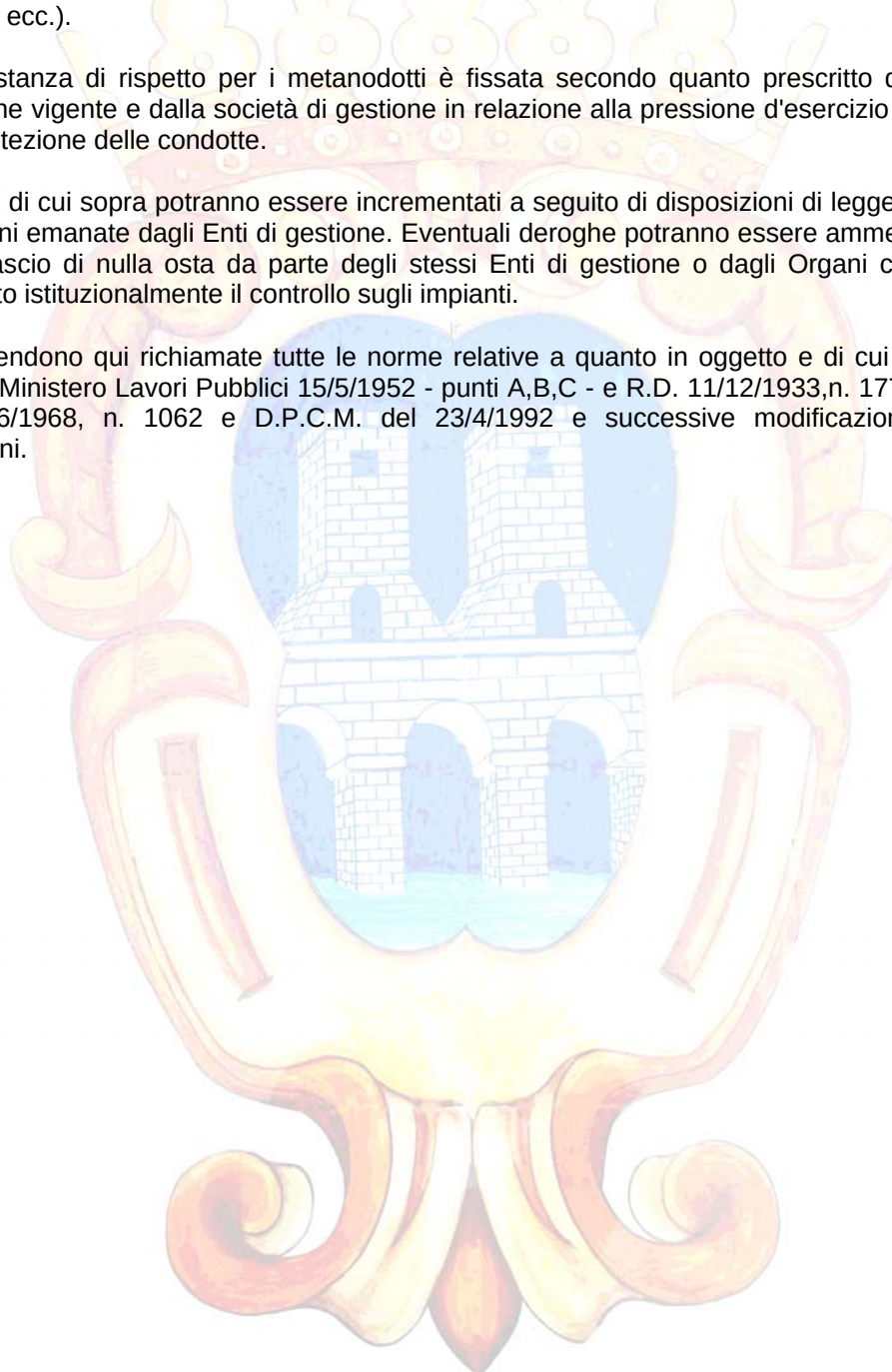
- ml. 20 fuori dei centri abitati ad eccezione delle "strade vicinali" come classificate nello stradario Comunale e delle strade bretelle di collegamento per altre strade per le quali resta fissato il limite di ml 10;
  - ml. 10 fuori dei centri abitati, come innanzi delimitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile d'attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, sia per nuove costruzioni, per ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade;
5. Per le strade esistenti e di previsione rientranti nel Centro abitato, così come delimitato, si applicano per le zone di cui al D.M. 2/7/68 le distanze specificatamente previste nelle presenti norme per ogni singola zona.

#### **Art.40**

##### **Distanze di rispetto e servitù dagli impianti per il trasporto di forme di energia.**

1. Distanze di rispetto dagli elettrodotti:
  - 1.1. per gli elettrodotti in cavo aereo di tensione uguale o superiore a 380 KV la distanza tra questi e i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata di persone o di animali da allevamento, non sarà inferiore a 28 ml.; il limite d'induzione magnetica non può superare 100 microtesla e il limite di intensità di campo elettrico sarà inferiore a 5 Kv./ml.
  - 1.2. per gli elettrodotti in cavo aereo di tensione inferiore a 380 KV e non superiore a 220 KV la distanza tra questi e i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata di persone o di animali da allevamento, non sarà inferiore a 18 ml.; il limite d'induzione magnetica non può superare 100 microtesla e il limite di intensità di campo elettrico sarà inferiore a 5 Kv./ml.;
  - 1.3. per gli elettrodotti in cavo aereo di tensione inferiore a 220 KV e non superiore a 132 KV la distanza tra questi e i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata di persone o di animali da allevamento, non sarà inferiore a 10 ml.; il limite d'induzione magnetica non può superare 100 microtesla e il limite di intensità di campo elettrico sarà inferiore a 5 Kv./ml.;
  - 1.4. le distanze di cui ai comma 1), 2) e 3) sono misurate a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea aerea;
  - 1.5. le misure dei campi elettrico e magnetico di cui ai comma 1), 2) e 3) saranno effettuate secondo gli specifici standard internazionali riconosciuti;
  - 1.6. nelle aree soggette a vincoli di tutela paesaggistica e ambientale imposti da leggi nazionali e regionali e da specifici piani di settore, gli elettrodotti potranno essere ammessi a condizione che l'elettrodotto corra via cavo sotterraneo e siano previste, in fase di progettazione in base a studi di analisi, di valutazione d'impatto ambientale e di compatibilità ambientale, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori e alle componenti paesistico - ambientali;

- 1.7. nelle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione d'uso a carattere residenziale o che, comunque, preveda abituale e prolungata permanenza di persone e di animali d'allevamento in sede fissa (stabulazione).
2. La distanza di rispetto per gli oleodotti e/o gasdotti è pari a 8,50 ml. dalla condotta.
3. E' fatto obbligo di una fascia di rispetto da 250 a 1.000 ml., secondo le disposizioni dei VV.FF., per i depositi di materiali di elevata pericolosità (cloro, gas di petrolio liquefatto, ecc.).
4. La distanza di rispetto per i metanodotti è fissata secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente e dalla società di gestione in relazione alla pressione d'esercizio e al tipo di protezione delle condotte.
5. I limiti di cui sopra potranno essere incrementati a seguito di disposizioni di legge e/o prescrizioni emanate dagli Enti di gestione. Eventuali deroghe potranno essere ammesse previo rilascio di nulla osta da parte degli stessi Enti di gestione o dagli Organi cui è demandato istituzionalmente il controllo sugli impianti.
6. Si intendono qui richiamate tutte le norme relative a quanto in oggetto e di cui alla Circolare Ministero Lavori Pubblici 15/5/1952 - punti A,B,C - e R.D. 11/12/1933,n. 1775 e DPR 21/6/1968, n. 1062 e D.P.C.M. del 23/4/1992 e successive modificazioni e integrazioni.



## **TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI.**

### **Art.41**

#### **Edifici e impianti produttivi esistenti.**

1. Negli edifici con destinazione industriale ed artigianale in atto, compresi nelle zone di tipo A, B e C e di quelli posti al servizio di attività moleste e comunque inquinanti ai sensi di legge, sono ammessi - previo preventivo parere favorevole dell'Autorità sanitaria competente - interventi di ristrutturazione finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche e di lavoro così come dettate dalla legge n. 626/94.

### **Art.42**

#### **Adeguamento delle costruzioni esistenti alle Norme Tecniche d'Attuazione.**

1. Le opere di adeguamento degli edifici esistenti alle presenti norme, quando non urgenti saranno prescritte in occasione di interventi edilizi effettuati sugli edifici interessati.

### **Art.43**

#### **Lavori autorizzati anteriormente all'approvazione del Piano Urbanistico Comunale.**

1. Tutti i lavori già avviati sulla scorta di autorizzazione ottenute anteriormente all'approvazione del P. U. C. dovranno essere completati entro tre anni dalla data del loro inizio.

### **Art.44**

#### **Adeguamento della disciplina urbanistico – edilizia.**

1. Ogni disposizione normativa della disciplina urbanistico - edilizia vigente e, in particolare, del Regolamento edilizio, che risulti in contrasto con il P. U. C., espressa negli elaborati grafici e nelle norme d'attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P. U. C..

2. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P. U. C. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo nei modi e nei termini di legge.



## SOMMARIO

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI..... 1****CAPO I - FINALITÀ ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

|                                                                  |   |
|------------------------------------------------------------------|---|
| ART. 1 FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....             | 1 |
| ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. .... | 2 |

**CAPO II - STRUMENTI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

|                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| ART.3 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE..... | 4 |
| ART.4 PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE. ....     | 6 |
| ART.5 PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.). ....        | 7 |
| ART.6 PIANI DI RECUPERO.....                                      | 8 |
| ART.7 PIANI DI LOTTIZZAZIONE. ....                                | 9 |
| ART.8 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO. ....                           | 9 |

**CAPO III - NOMENCLATURA GENERALE.....17**

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| ART.9 DESCRIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI ..... | 17 |
| ART.10 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI. ....               | 21 |
| ART.11 DESTINAZIONI D'USO. ....                                             | 22 |
| ART.12 TRASFORMAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....                         | 25 |
| ART.13 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ....                               | 25 |
| ART.14 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA. ....                             | 25 |
| ART.15 STANDARD URBANISTICI. ....                                           | 26 |

**TITOLO II - DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE..... 27****CAPO I - TUTELA DEL PATRIMONIO NATURALE E PAESAGGISTICO; TUTELA ALL'INQUINAMENTO**

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| ART.16 TUTELA DELLE ALBERATURE. ....                                    | 27 |
| ART.17 TUTELA DELLA FLORA SPONTANEA. ....                               | 27 |
| ART.18 DISCIPLINA DELLA COLTIVAZIONE DI SOSTANZE MINERALI DI CAVA. .... | 28 |
| ART.19 CREAZIONE, COPERTURA E RISPETTO DI FOSSI E CANALI. ....          | 28 |
| ART.20 TUTELA DALL'INQUINAMENTO. ....                                   | 29 |

**CAPO II - TUTELA DEI BENI CULTURALI E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE URBANO.....30**

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| ART. 21 INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI.....         | 30 |
| ART. 22 MODALITÀ D'INTERVENTO SUI BENI CULTURALI. .... | 30 |
| ART. 23 DECORO DELL'AMBIENTE URBANO. ....              | 32 |

**CAPO III – VIABILITÀ. ....32**

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| ART. 24 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE. ....          | 32 |
| ART. 25 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE. .... | 33 |
| ART. 26 ACCESSI E SVINCOLI. ....                    | 34 |

**CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI.....34**

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| ART. 27 DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI. ....                 | 34 |
| ART. 28 PARCHEGGI ED AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI. .... | 35 |
| ART. 29 ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI. ....           | 35 |

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO III - DISCIPLINA DI ZONA. ....</b>                                                    | <b>36</b> |
| <b>CAPO I – ZONIZZAZIONE. ....</b>                                                              | <b>36</b> |
| ART. 30 DIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.) DEL TERRITORIO COMUNALE.               | 36        |
| <b>CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....</b>                                                | <b>38</b> |
| ART. 31 DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELLE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. ....                | 38        |
| ART.32 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A (CENTRO STORICO).....                               | 38        |
| <b>CAPO III - TERRITORIO URBANIZZATO. ....</b>                                                  | <b>40</b> |
| ART.33 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B. ....                                               | 40        |
| ART.34 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C. ....                                               | 42        |
| ART.35 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D. ....                                               | 43        |
| ART.36 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F.....                                                | 47        |
| ART.37 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E(AGRICOLE).....                                      | 51        |
| ART.38 ZONE DI USO PUBBLICO E SEMI PUBBLICO NON EDIFICATE. ....                                 | 53        |
| ART.39 DISTANZE DI RISPETTO DALLE STRADE E DALLE AREE DI INTERSEZIONE. ....                     | 56        |
| ART.40 DISTANZE DI RISPETTO E SERVITÙ DAGLI IMPIANTI PER IL TRASPORTO DI FORME DI ENERGIA. .... | 58        |
| <b>TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI. ....</b>                                             | <b>60</b> |
| ART.41 EDIFICI E IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI. ....                                            | 60        |
| ART.42 ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI ALLE NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE.....            | 60        |
| ART.43 LAVORI AUTORIZZATI ANTERIORMENTE ALL’APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....    | 60        |
| ART.44 ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO – EDILIZIA. ....                                | 60        |