

Comune di Capriglia Irpina

Provincia di Avellino

**Adeguamento del PUC al PTCP
e al Regolamento regionale 5/2011**

Norme Tecniche di Attuazione
del Piano Operativo

modificate in coerenza con le determinazioni sulle osservazioni

marzo 2017

Indice

PARTE I - GENERALITÀ	2
art.1 – NATURA E CONTENUTI DEL “PIANO OPERATIVO” DEL PUC	2
art. 2 – INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TUTELA	2
art. 3 – INTERVENTI NEGLI AGGREGATI INSEDIATIVI RECENTI DA RIQUALIFICARE NON INCLUSI NEL “PIANO OPERATIVO”	2
PARTE II – INTERVENTI DEL PIANO OPERATIVO	3
art. 4 – INTERVENTI DEL “PIANO OPERATIVO”	3
art. 5 – INTERVENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	3
art. 6 – INTERVENTI DI RECUPERO NELLE ZONE SATURE DI EDIFICAZIONE RECENTE - B1	3
art. 7 - INTERVENTI NELLE ZONE RECENTEMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO - B2.....	3
art. 8 – INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE NELLE ZONE DI ESPANSIONE - C	5
art. 9 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PREGRESSI – C*	
art. 10 - INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE NELLE ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE – G.....	4
art. 11 - INTERVENTI DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
PARTE III – MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO	5
art. 12 – CONTROLLO ANNUALE.....	5
art. 13 – ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI	5

Premessa:

L'elaborazione dell'adeguamento del PUC di Capriglia Irpina ha assunto come riferimenti fondativi la LRC 16/2004 e il Regolamento regionale 5/2011; è pertanto conforme al quadro normativo acquisito in Campania, del quale anzi ha mirato a valorizzare le novità qualificanti, pur facendo inevitabilmente salvi gli interventi in deroga previsti dalla normativa nazionale e regionale, con particolare riferimento alla L. n.122 del 24/03/1989 e s.m.i., alla LRC n.19 del 28/11/2001 e s.m.i., alla LRC n.15 del 28/11/2000 e s.m.i. e alla LRC n.19 del 28/12/2009 e s.m.i.

art.1 – NATURA E CONTENUTI DEL “PIANO OPERATIVO” DEL PUC

La componente programmatico-operativa del PUC adeguato, a norma dell'art. 3 della legge regionale 16/2004 e del Regolamento regionale di attuazione del governo del territorio n. 5/2011, seleziona e disciplina gli interventi programmati nel quadro del PUC da attuare nel quinquennio successivo. La individuazione dei suoli coinvolti comporta la conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa dei suoli medesimi.

L'Amministrazione comunale attribuisce a tali interventi, compatibili con le disposizioni della componente strutturale del medesimo PUC adeguato e coerenti con l'impostazione strategica in esso assunta, carattere di priorità e necessità per l'attuazione delle scelte programmatiche prioritarie. La presente normativa definisce pertanto strumenti, modalità e parametri per la realizzazione delle azioni e degli interventi selezionati, in larghissima prevalenza affidati all'iniziativa privata di proprietari, operatori economici e promoter. In caso di perdurante inerzia degli interessati, l'Amministrazione comunale, esperite ulteriori forme di sollecitazione anche mediante formali diffide, si riserva la facoltà di sostituirsi ai privati nella progettazione, totale o parziale, degli interventi programmati e nella relativa esecuzione, rivalendosi dei corrispondenti costi sulla proprietà.

art. 2 – INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TUTELA

In tutti gli ambiti di piano individuati nel “piano strutturale” come non trasformabili ai fini insediativi e/o infrastrutturali (spazi naturali - zone E0, zone agricole - E1, E2 ed E3, tessuti edificati storici o consolidati - zone A, attività economiche esistenti - zone D1 o attrezzature pubbliche esistenti - zone F1, F2 e F3) la disciplina definita dalle NTA del medesimo “piano strutturale” si applica in regime di intervento diretto senza necessità di formale conferma dell'attuabilità dei relativi interventi in sede di “piano operativo”.

art. 3 – INTERVENTI NEGLI AGGREGATI INSEDIATIVI RECENTI DA RIQUALIFICARE NON INCLUSI NEL “PIANO OPERATIVO”

Nelle quote non incluse nel presente “piano operativo” degli *Aggregati insediativi recenti da riqualificare e contesti immediati* si applica quanto stabilito, **in alternativa, nell'art. 11 o** nell'art. 14 delle norme del “piano strutturale”. **Nel caso di riferimento all'art. 14**, in particolare, le aree inedificate restano vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate: è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti pertinenziali, con l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto. Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio

risultati di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 0,80 in caso di presenza di soli arbusti.

PARTE II – INTERVENTI DEL PIANO OPERATIVO

art. 4 – INTERVENTI DEL “PIANO OPERATIVO”

Le trasformazioni del piano operativo si articolano in riferimento al sistema insediativo e al sistema infrastrutturale.

Gli interventi del sistema insediativo comportano nella maggioranza dei casi forme ulteriori di programmazione o pianificazione urbanistica esecutiva, ma alcuni di essi ammettono anche – in prima istanza o in via subordinata – forme di attuazione diretta, che gli specifici articoli successivi dettaglieranno.

Gli interventi del sistema infrastrutturale potranno attuarsi – prelieve le eventualmente necessarie intese con Istituzioni sovraordinate e/o aziende pubbliche o private responsabili di servizi collettivi – attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o progetti di opere pubbliche regolarmente approvati e finanziati.

art. 5 – INTERVENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Gli interventi attinenti al sistema insediativo riguardano:

- gli interventi di recupero nelle zone sature di edificazione recente - B1;
- gli interventi anche di nuova edificazione nelle zone recentemente edificate di completamento - B2;
- gli interventi di urbanizzazione e nuova edificazione nelle zone di espansione – C;
- gli interventi di urbanizzazione e nuova edificazione nelle zone per attrezzature collettive – G.

art. 6 – INTERVENTI DI RECUPERO NELLE ZONE SATURE DI EDIFICAZIONE RECENTE - B1

Nelle zone di edificazione recente B1, che rispondono ai requisiti stabiliti nell’art. 2 lettera B) del decreto interministeriale 1444/1968 e che debbono considerarsi totalmente edificate, sono ammessi gli interventi di cui all’art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per gli edifici isolati con aree scoperte pertinenziali di superficie adeguata al rispetto delle norme sulle distanze anche nuova edificazione per ampliamento planimetrico *una tantum* entro il limite del **30%** della cubatura esistente. Nell’ambito degli interventi debbono comunque adottarsi tecniche e materiali coerenti con la conservazione dei caratteri tipologici e della compatibilità con i valori del contesto. Le superfici scoperte residue debbono restare impermeabili per almeno il 60%.

Sono ammesse le destinazioni d’uso di cui all’art. 14 delle NTA dello “strutturale”. Per le eventuali variazioni si applicano le disposizioni di cui all’art. 25 dell’Appendice alle NTA dello “strutturale”

art. 7 - INTERVENTI NELLE ZONE RECENTEMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO - B2

Nelle zone di edificazione recente B2, che rispondono ai requisiti stabiliti nell’art. 2 lettera B) del decreto interministeriale 1444/1968 e che debbono considerarsi parzialmente edificate, sono ammessi – oltre agli interventi di cui all’art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i. secondo il dettato del precedente art. 6 – anche interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti limiti, indici e parametri:

- lotto minimo: 500 mq;
- indice di edificabilità fondiario: 2 mc/mq;
- altezza massima: 10 m;
- rapporto massimo di copertura: 40 %;
- indice di permeabilità: 60 % delle aree pertinenziali scoperte (adeguatamente piantumate con alberi ed arbusti).

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 14 delle NTA dello "strutturale". Per le eventuali variazioni si applicano le disposizioni di cui all'art. 25 dell'Appendice alle NTA dello "strutturale".

Art. 8 – INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE NELLE ZONE DI ESPANSIONE - C

Nelle quote degli *Aggregati insediativi recenti da riqualificare e contesti immediati*, individuati nel "piano strutturale", che – incluse nel presente "piano operativo" – rispondono ai requisiti stabiliti nell'art. 2 lettera C) del decreto interministeriale 1444/1968, sono consentiti interventi di urbanizzazione e nuova edificazione previa approvazione di PUA, piani urbanistici attuativi. I PUA, di iniziativa privata, debbono essere progettati nel rispetto dei seguenti limiti, indici e parametri:

- indice di edificabilità territoriale: 0,8 mc/mq;
- indice massimo di edificabilità fondiario: 1,8 mc/mq;
- tipologie edilizie: edifici in linea con destinazioni commerciali o artigianali di servizio alla persona o artistiche al piano terra;
- numero massimo dei piani: 3 fuori terra;
- altezza massima: 10 m;
- spazi pubblici o di uso pubblico: 12 mq ogni 80 mc residenziali più 80 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda commerciale o artigianale; il totale in ciascun PUA dovrà essere incrementato del 20% come standard di compensazione perequativa;
- indice di permeabilità fondiario: **60%** delle aree pertinenziali scoperte (adeguatamente piantumate con alberi ed arbusti); i parcheggi pertinenziali a raso, non inclusi nella precedente percentuale, debbono essere sistemati con pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5.

La destinazione obbligatoria dei piani terra a unità commerciali, artigianato compatibile e servizi terziari risponde alla finalità di aumentare la dotazione di servizi ed il carattere urbano. A tal fine occorre altresì privilegiare gli interventi dotati dei requisiti di qualità urbana di cui alle linee guida approvate con la D.G.R. n. 572 del 22 luglio 2010.

Trascorsi due anni dall'approvazione del PUC senza iniziative private, il Comune può assumere iniziative per la formazione pubblica dei PUA.

art. 9 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PREGRESSI – C*

Negli ambiti C*, corrispondenti alle aree oggetto di piani urbanistici attuativi progettati nel rispetto del previgente PUC ed in avanzata fase dell'iter di approvazione, sono ammessi gli interventi previsti nei medesimi PUA, previa conclusione del citato iter di approvazione secondo il procedimento già iniziato e stipula dell'apposita convenzione. Sulle eventuali aree di trasformabilità condizionata occorre applicare quanto previsto all'art. 9 comma 1 delle NTA del "piano strutturale".

art. 10 – INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE NELLE ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE – G

Nelle aree di proprietà pubblica inserite nel "piano operativo" e destinate alla realizzazione di attrezzature collettive sono ammessi:

- progetti di opera pubblica per la sistemazione di spazi collettivi – anche pedonali o a verde – per la mobilità, la sosta e l’aggregazione sociale;
- PUA di iniziativa pubblica per la realizzazione di attrezzature collettive di proprietà e gestione pubblica (ad esempio, centro anziani oppure biblioteca/mediateca/ludoteca comunale etc.);
- PUA di iniziativa privata disciplinato da apposita convenzione con il Comune per la progettazione, la realizzazione e la gestione di attrezzature collettive per la cultura, lo sport o il tempo libero.

I PUA debbono garantire il rispetto dei seguenti limiti e parametri:

- Indice massimo di edificabilità territoriale : PUA di iniziativa pubblica = 1 mc/mq; PUA di iniziativa privata = 0,5 mc/mq;
- Altezza massima : 10 m;
- Indice minimo di permeabilità : **60%** delle superfici pertinenziali scoperte.

art. 11 – INTERVENTI DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Gli interventi del sistema infrastrutturale riguardano:

- La costruzione di nuove strade, mediante progetti di opera pubblica debitamente approvati e finanziati;
- La realizzazione di ampliamenti, miglioramenti e/o sistemazioni di strade pubbliche esistenti, mediante progetti di opera pubblica debitamente approvati e finanziati;
- La realizzazione di miglioramenti e/o sistemazioni di percorsi stradali interpoderali mediante rilascio di permessi di costruire su progetti consortili debitamente approvati e corredati da opportune convenzioni con il Comune per disciplinare tutte le possibili implicazioni pubblico-privati.

PARTE III – MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO

art. 12 – CONTROLLO ANNUALE

L’attuazione del PUC comprende la realizzazione sia di interventi in regime diretto consentiti dalla normativa del “piano strutturale” sia di interventi mediante piani urbanistici attuativi, o progetti equivalenti, previsti dal “piano operativo”.

In relazione al dimensionamento residenziale del piano, gli interventi consentiti possono concorrere alla riduzione del fabbisogno decennale, eventualmente concordato con la Provincia in sede di conferenza di pianificazione, in quanto interventi di variazione della destinazione di unità immobiliari da altro uso a residenza, di riuso residenziale di sottotetti, di completamento di edifici incompleti, di ristrutturazione edilizia con incremento di volume ovvero come realizzazione di quantità aggiuntive di residenze nei PUA di ristrutturazione urbanistica. Il Comune attiverà pertanto un monitoraggio continuo e sistematico degli interventi, con verifiche annuali della quota residua di fabbisogno insoddisfatto: nella eventualità che la tendenza in tal modo rilevata inducesse a valutare imminente il conseguimento dell’obiettivo quantitativo citato, l’Amministrazione – ferme restando le scelte strutturali della rigenerazione urbana e del consumo di suolo zero – promuoverà in sede di conferenza comprensoriale di pianificazione una revisione dell’obiettivo

medesimo, previa – ove necessaria – la formazione di una variante di ridimensionamento del “piano operativo”.

art. 13 – ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della legge regionale n. 16/2004 definiranno la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e/o di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste non a carico dei soggetti attuatori, indicandone le fonti di finanziamento.

**NTA DELLO STRUTTURALE DEL PUC
ADEGUATO AL REGOLAMENTO REGIONALE 5/2011 E AL PTCP**

PARTE I - GENERALITÀ

art.1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce al Comune la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nonché delle norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

2. Ai sensi della L.R.16/2004 e del relativo Regolamento regionale 5/2011, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- Piano Urbanistico Comunale (PUC) che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che, nella componente strutturale (“piano strutturale”), delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alla trasformabilità ed al riassetto del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e, nella componente programmatico-operativa (“piano operativo”), definisce gli interventi da realizzare nel quinquennio successivo; il “piano operativo” va rielaborato al massimo ogni cinque anni;
- Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regola l’attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all’attuazione degli interventi¹.

3. In particolare costituiscono contenuti del PUC:

- l’individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
- l’individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
- la definizione delle misure di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale;
- la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- la valutazione delle necessità di riqualificazione degli ambiti insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l’indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- la disciplina del sistema della mobilità;

¹ Il processo di VAS relativo al presente adeguamento del PUC è il medesimo già attivato per il PUC precedentemente in vigore, rispetto al quale il presente adeguamento riduce l’estensione delle aree trasformabili a fini urbano-insediativi.

- la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

art.2 - EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME

1. Le norme della componente strutturale del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia del territorio comunale ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica. Le norme della componente programmatico-operativa del PUC disciplinano, con il concorso del RUEC, gli interventi trasformativi da realizzare nel quinquennio successivo.

2. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC sono vincolanti per il “piano operativo” ed il RUEC, ai sensi del Regolamento regionale 5/2011 per l’applicazione della legge regionale 16/2004.

3. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l’apposizione di disposizioni conformative della proprietà quali vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate del “piano operativo” del PUC e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che il “piano operativo” seleziona e disciplina.

4. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di direttiva per il “piano operativo” del PUC e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:

- la capacità edificatoria, se del caso espressa in termini quantitativi;
- il tipo di funzioni ammissibili;
- l’entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

5. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di indicazione quando rappresentano indirizzi e obiettivi e devono comunque trovare esplicito riscontro nella disciplina degli interventi selezionati dal “piano operativo”, in concomitanza con le disposizioni regolamentari del RUEC.

art.3 - INDICI URBANISTICO-EDILIZI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: CATEGORIE D'INTERVENTO

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, la definizione degli indici urbanistico-edilizi e quella degli interventi di trasformazione è riportata nell’**APPENDICE** alle presenti Norme.

2. Nelle aree ricadenti nelle zone interessate dai vincoli del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme, che prevalgono – in caso di difformità – su quelle degli articoli seguenti.

art.4 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati del “piano strutturale” del PUC:
- riconoscono gli elementi strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in rapporto ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
 - individuano – in riferimento a tre sistemi (Sistema naturale e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale) – l’articolazione degli ambiti riservati a discipline dirette di tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile e degli ambiti suscettibili di trasformazione aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
 - stabiliscono i criteri per il dimensionamento e l’attuazione degli interventi ammissibili.

2. Il “piano strutturale” del PUC suddivide il territorio del Comune nei seguenti sistemi ed ambiti:

SISTEMA NATURALISTICO E AMBIENTALE E DELLO SPAZIO RURALE APERTO

- Ambiti di elevata pericolosità idrogeologica
- Aree boschive o in assetto prevalentemente naturale o seminaturale
- Aree agricole a trasformabilità specifica condizionata (parzialmente sovrapposte alle due seguenti)
- Aree agricole di pregio
- Zona agricola ordinaria

SISTEMA INSEDIATIVO

- Tessuti insediativi di interesse storico-culturale o consolidati
- Aggregati insediativi recenti da riqualificare e contesti immediati
- Attività economiche esistenti
- Attività economiche dismesse da riutilizzare
- Attrezzature pubbliche edificate esistenti
- Parcheggi pubblici esistenti
- Verde pubblico esistente

SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE

- Viabilità di progetto
- Viabilità esistente da ampliare
- Impianti tecnologici
- Cimitero

3. Esso, inoltre, detta indirizzi e direttive relative alle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, culturali, ed in particolare concernenti le :

- Aree boscate ed altri elementi a prevalente naturalità
 - Edifici di interesse storico-architettonico
 - Altri elementi di interesse storico testimoniale
-

art.5 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC ADEGUATO

Il PUC adeguato è costituito dai seguenti elaborati:

0.1 RELAZIONE

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Elaborati del Preliminare

- T.01 – Inquadramento territoriale: relazioni con il contesto;
- T.02 – Vincoli ambientali – tutele
- T.03 – Vincoli: aree percorse dal fuoco;
- T.04 – Capriglia nel Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico Rischio Frane
- T.05 - Sistema naturalistico e ambientale dello spazio rurale aperto;
- T.06 – Sistema della mobilità, delle infrastrutture e della produzione;
- T.07 – Reti tecnologiche
- T.08 – Unità di Paesaggio;
- T.09 - Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente;
- T.10 – Capriglia nel Piano territoriale di coordinamento Provinciale – la trasformabilità
- T.11 – Carta degli ambiti di tutela e riqualificazione e degli ambiti trasformabili;
- T.12 – Rappresentazione delle strategie di lungo termine;

1.2 Il sistema ambientale

1.2.1 Studio agronomico

- Relazione agronomica
- Carta dell’utilizzazione dei suoli

1.2.2 Studio geologico

2. QUADRO STRUTTURALE

PS.01 – Stralci PTR e PTCP

PS.01.1 - Stralci del piano di protezione civile

PS.02 - Articolazione funzionale e tipologica degli insediamenti esistenti

PS.03 - Attuazione del PUC vigente

PS.04 - Disciplina Strutturale del territorio

PS.04 - Disciplina Strutturale del territorio integrato con individuazione delle osservazioni;

PS.07 – Schema della rete ecologica comunale

PS.05 - Disciplina strutturale del tessuto storico

Allegato 1 – Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa

Norme Tecniche di Attuazione del “piano strutturale”

3. QUADRO OPERATIVO

3.1 Relazione - Disposizioni programmatiche

PS.06 – Piano operativo

Norme Tecniche di Attuazione del “piano operativo”

L'eventuale assenza dalla cartografia di base della rappresentazione di edifici esistenti non inficia l'applicabilità ad essi del regime normativo definito dal PUC per la zona corrispondente. Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono - anche se non rappresentate negli elaborati del PUC - confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.

Le tavole del Quadro conoscitivo registrano informazioni o segnalano potenzialità e qualità di spazi o immobili; in ogni caso esse non hanno efficacia ai fini della imposizione di vincoli né hanno efficacia giuridico-normativa.

Laddove siano stati inclusi nella zonizzazione del PUC aree o immobili che documentatamente ricadono nel territorio di altri comuni, le relative classificazioni e norme debbono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.

art.6 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALISTICO E AMBIENTALE E DELLO SPAZIO RURALE APERTO

1. Il *Sistema naturalistico e ambientale dello spazio rurale aperto* comprende – oltre alle aree caratterizzate da elevata pericolosità idrogeologica – le aree caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale per le quali è opportuno prevedere interventi di manutenzione, conservazione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati che si considerano parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- Ambiti non trasformabili di elevata pericolosità idrogeologica
- Aree boschive o in assetto prevalentemente naturale o seminaturale
- Ambiti agricoli a trasformabilità specifica condizionata (parzialmente sovrapposti ai due seguenti)
- Aree agricole di pregio
- Zona agricola ordinaria

3. In tutti gli ambiti su citati ricadenti nel *Sistema naturalistico e ambientale dello spazio rurale aperto* il PUC si attua mediante intervento diretto.

4. Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona di cui agli articoli seguenti non sono realizzabili se in contrasto con le disposizioni di cui al PSAI vigente.

art.7 – E0 – AMBITI NON TRASFORMABILI DI ELEVATA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Comprendono le aree che il PSAI vigente individua come esposte a livelli elevati o molto elevati di pericolosità da frana. Vi sono consentite esclusivamente le eventuali attività coltivatrici, in ogni caso nel rispetto delle disposizioni del PSAI.

Art. 8 – E1 – AREE BOSCHIVE O IN ASSETTO PREVALENTEMENTE NATURALE O SEMINATURALE

1. Individuano ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, costituiti da territori boschivi, a macchia o a pascolo intervallati da nuclei di varia estensione di coltivi prevalentemente arborati *o fasce di vegetazione ripariale lungo aste torrentizie, valloni e fossi irrigui. I boschi, individuati nella carta dell'uso agro-forestale redatta ai fini del presente Adeguamento del PUC al PTCP, sono tutelati per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e sottoposti alle disposizioni della Parte III – Titolo I del Codice dei beni culturali e del paesaggio.*

2. In tali ambiti il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare o montano;
- la scarsa presenza di edificazione e di strade carrabili;
- la presenza significativa di sentieri e percorsi pedonali anche di interesse storico e paesaggistico;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

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

4. Per questi ambiti sono consentiti usi silvo-pastorali, agrituristici ed escursionistici.

5. Gli usi agricoli sono ammessi esclusivamente nelle aree già sistemate a tali fini, con divieto assoluto di interventi di scavo o movimenti di terreno diversi dalla normale aratura o zappatura, l'esecuzione di tagli arborei o disboscamenti. È vietata la messa a coltura di aree a bosco, a macchia, a pascolo o in altro assetto naturale.

6. Le *Aree boschive o in assetto prevalentemente naturale o seminaturale* sono da considerare aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici ***mediante l'utilizzo agrituristico.***

7. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC adeguato sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

8. Sono vietate la costruzione di nuova viabilità carrabile o di nuove serre, l'apertura di cave o discariche di qualunque tipo, ***il taglio di vegetazione spontanea ripariale e l'artificializzazione di alvei o fasce fluviali, anche a prescindere dai livelli puntuali di pericolosità idraulica.*** Per le cave dismesse eventualmente esistenti è obbligatoria entro un anno dalla approvazione del PUC adeguato la realizzazione del recupero ambientale; in caso di inerzia dei proprietari o degli aventi causa, il Comune provvederà direttamente alla realizzazione in danno degli interventi relativi. Per le eventuali cave utilizzate a seguito di regolare concessione in atto, la realizzazione del recupero dovrà essere completata entro due anni dalla scadenza della concessione stessa, che non può essere rinnovata.

9. Sono ammissibili i seguenti interventi, previo rilascio di permesso a costruire e ***autorizzazione paesaggistica:***

- la sistemazione di stradette forestali senza impiego di asfalto o bitumi, su tracciati esistenti, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 250 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte a ridurre sbancamenti o riporti;
 - l'installazione temporanea di teleferiche ed impianti per il trasporto e il taglio di legname o di materiali per le attività forestali, nonché il rifacimento dei muri di
-

recinzione o di sostegno obbligatoriamente con paramenti in pietra o tufo a faccia vista;

–interventi di recupero ambientale, *in particolare con opere di ingegneria naturalistica.*

10. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, assentiti nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, sono:

- manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni); restauro per gli edifici tradizionali, con le relative pertinenze coperte e scoperte, destinabili ad usi turistici compatibili con la loro conservazione.

11. Per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari.

art. 9 - AMBITI – PREVALENTEMENTE AGRICOLI – A TRASFORMABILITÀ SPECIFICA CONDIZIONATA

1. La tavola PS.04 evidenzia con apposita simbologia le aree, *prevalentemente* agricole, caratterizzate da livelli intermedi di pericolosità idrogeologica. *Ai fini edificatori, è fatto obbligo di un apposito studio idrogeologico di dettaglio che dimostri la compatibilità degli interventi e ne prescriva coefficienti di sicurezza, prevedendo inoltre idonei sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane al fine di ridurre il rischio idraulico connesso con il deflusso delle acque meteoriche e di favorire il risparmio idrico.*

2. *Tranne per i limitati casi di inserimento in ambiti trasformabili a fini urbani*, per le loro caratteristiche intrinseche vanno considerate *in grande prevalenza* aree trasformabili esclusivamente a fini agricoli. Valgono le norme specifiche, a seconda dei casi, della zona agricola di pregio o della zona agricola ordinaria di cui ai successivi articoli.

art. 10 – E2 – AREE AGRICOLE DI PREGIO

1. Comprendono le aree coltivate a legnose specializzate (noccioleti, noceti, oliveti, vigneti). Debbono considerarsi aree trasformabili esclusivamente a fini agricoli. *Nonostante si tratti di spazi rurali aperti di contenuta valenza ecologica, è indispensabile tutelarne la biodiversità ed i caratteri, in particolare riducendo qualunque impermeabilizzazione non strettamente indispensabile e realizzando recinzioni che consentano il passaggio della microfauna (siepi, muretti a secco) obbligatoriamente riconvertendo quelle esistenti eventualmente difformi.*

2. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la tutela del territorio dalla dispersione edilizia;
- la salvaguardia e la riqualificazione delle attività coltivatrici;
- la promozione di marchi di qualità;
- la valorizzazione plurifunzionale delle aziende agricole (fattorie didattiche, *fattorie sociali, eco-musei, aziende agro-energetiche etc.*);
- il riuso a fini agrituristici di volumi esistenti eccedenti le necessità delle attività coltivatrici.

3. Si ritengono ammissibili:

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
 - la realizzazione dei percorsi ciclopedonali indispensabili, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
 - la realizzazione, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, degli interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nonché di quelli di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale, nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 80,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ***purché direttamente utilizzato per la conduzione del fondo opportunamente documentata***. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati con materiali e finiture specificamente indicati nel RUEC nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);
 - sugli altri edifici legittimamente esistenti o condonati, ***anche di proprietà non di coltivatori diretti o i.a.p.***, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume, ampliamenti *una tantum* della volumetria preesistente – concessi una sola volta per lo stesso edificio con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari – nel rispetto dei seguenti limiti :
 - del 15% per volumi esistenti fino a 500 mc;
 - del 10% per volumi esistenti compresi fra 501 e 1000 mc;
 - del 5% per volumi esistenti compresi fra 1001 e 2500 mc;
 - del 2% per volumi esistenti compresi fra 2501 e 4000 mc;
 - dello 0,5 % per volumi esistenti superiori superiori a 4000 mc;
 - la realizzazione di nuove pertinenze rurali rigorosamente connesse con la conduzione dei fondi, nel rispetto delle seguenti condizioni da documentare alla presentazione della domanda:
 - il richiedente, imprenditore agricolo professionale, deve condurre direttamente il fondo;
 - non devono sussistere alternative di recupero e riuso di edifici esistenti e rigorosamente rapportati alle comprovate esigenze produttive;
 - la nuova realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

lotto minimo 5.000 mq (considerabile unitario se diviso solo da una strada esistente o di progetto), distanza minima dai confini: 5 ml; distanza minima da altri fabbricati: 10 ml se ubicati su altra proprietà; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; indice di ***utilizzazione fondiario pari a 0,015 mq/mq***; altezza massima: 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5; in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa;
-

Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova edificazione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati.

4. Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi ineditati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
- d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

5. L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo di 5000 mq e di ***indici fondiari non superiori a 0,01 mq/mq di superficie lorda interna di pavimento per le residenze e 0,015 mq/mq per le pertinenze*** (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al precedente terzo punto) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, a 7 m e a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

art. 11 – E3 – AREE AGRICOLE ORDINARIE

1. Individuano gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola, caratterizzati dalla presenza di frutteti, orti e seminativi, anche arborati, che restano destinati esclusivamente

all'attività coltivatrice. *Nonostante si tratti di spazi rurali aperti di contenuta valenza ecologica, è indispensabile tutelarne la biodiversità ed i caratteri, in particolare riducendo qualunque impermeabilizzazione non strettamente indispensabile e realizzando recinzioni che consentano il passaggio della microfauna (siepi, muretti a secco) obbligatoriamente riconvertendo quelle esistenti eventualmente difformi.*

2. Nelle *Aree agricole ordinarie* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, aree orticole o frutteti;
- la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la riduzione dei fattori di precarietà idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole, nella promozione di un ruolo plurisetoriale dell'attività coltivatrice (fattorie didattiche, agriturismi, *fattorie sociali, eco-musei, aziende agro-energetiche* etc.).

4. Le *Aree agricole ordinarie* vanno considerate aree di trasformabilità esclusivamente volta alla valorizzazione produttiva agricola. Si ritengono ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione – con esclusione di asfalti, bitumi e simili – della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- la protezione fisica e la tutela, anche attraverso le opportune attività di controllo ecologico e sanitario, dei pozzi che attingono alle falde idriche superficiali e profonde;
- la eventuale realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la eventuale realizzazione di attrezzature pubbliche e di impianti tecnologici per pubblica utilità;
- gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 sulle sedi di attività extragricole legittimamente costruite o regolarmente condonate.

4. Sono consentiti:

- sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume, ampliamenti *una tantum* della volumetria preesistente – concessi una sola volta per lo stesso edificio con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari – nel rispetto dei seguenti limiti :
 - del 15% per volumi esistenti fino a 500 mc;
 - del 10% per volumi esistenti compresi fra 501 e 1000 mc;
 - del 5% per volumi esistenti compresi fra 1001 e 2500 mc;
 - del 2% per volumi esistenti compresi fra 2501 e 4000 mc;
 - dello 0,5 % per volumi esistenti superiori superiori a 4000 mc;
- la realizzazione, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, sia degli interventi conservativi (ampliamenti esclusi) di cui

al punto precedente sia di interventi di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale, nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al **20 %** di quella esistente fino ad un valore massimo di 120,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ***purché direttamente utilizzato per la conduzione del fondo opportunamente documentata.*** I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati con materiali e finiture specificamente indicati nel RUEC nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);

- ***il recupero a fini abitativi delle tipologie rustiche non più funzionali alla conduzione del fondo esclusivamente per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale;***
- la realizzazione di nuove pertinenze rurali rigorosamente connesse con la conduzione dei fondi, nel rispetto delle seguenti condizioni da documentare alla presentazione della domanda:
 - il richiedente, imprenditore agricolo professionale, deve condurre direttamente il fondo;
 - non devono sussistere alternative di recupero e riuso di edifici esistenti e rigorosamente rapportati alle comprovate esigenze produttive;
 - la nuova realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo 10.000 mq (considerabile unitario se diviso solo da una strada esistente o di progetto), distanza minima dai confini: 5 ml; distanza minima da altri fabbricati: 10 ml se ubicati su altra proprietà; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,05 mc/mq; altezza massima: 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5; in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa;

6. Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi ineditati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assenti esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
 - b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
-

- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
- d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

7. L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto di un lotto minimo di 10.000 mq e di indici di fabbricabilità fondiaria non superiori a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,07 mc/mq per le pertinenze (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al precedente terzo punto) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, a 7 m e a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

8. È inoltre ammessa la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere. Dette serre debbono essere dotate di impianti per la raccolta ed il trattamento di acque eventualmente contaminate da agenti chimici di qualunque natura prima della dispersione nell'ambiente. L'utilizzazione di serre integralmente fotovoltaiche, realizzate con strutture portanti leggere a interasse longitudinale non superiore a 1,20 m, dà diritto alla realizzazione di pertinenze agricole aggiuntive nella misura di 10 mc ogni 100 mq di serre fotovoltaiche.

art. 12 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

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

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- Tessuti insediativi di interesse storico-culturale o consolidati
- Aggregati insediativi recenti da riqualificare e contesti immediati (T)
- Attività economiche esistenti (T)
- Attività economiche dismesse da riutilizzare (T)
- Attrezzature pubbliche edificate esistenti
- Parcheggi pubblici esistenti
- Verde pubblico esistente

Gli ambiti contrassegnati con la lettera T fra parentesi sono da considerare *trasformabili* ai fini insediativi e/o infrastrutturali: il “piano operativo” del PUC vi seleziona e disciplina gli interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuare mediante formazione preventiva di PUA.

Negli altri ambiti le disposizioni del PUC di cui agli specifici articoli delle presenti norme si attuano in regime di intervento diretto.

3. Le tipologie di intervento interessate dalla normativa nazionale vigente in materia di Valutazione di Impatto Ambientale sono previste nel Decreto legislativo n. 4 del 2008 Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale. (GU n.24 del 29-1-2008 - Suppl. Ordinario n. 24) e in particolare:

- nell'Allegato II Progetti di competenza statale
- nell'Allegato III Progetti di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano.
- nell'Allegato IV Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano.

In base alla normativa vigente citata, andranno sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale i progetti relativi alle sedi per attività produttive.

Andranno inoltre sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'allegato IV i seguenti progetti di infrastrutture:

- la costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59”;
- i parcheggi di uso pubblico se con capacità superiore a 500 posti auto;
- le strade extraurbane.

4. Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona di cui agli articoli seguenti, se in contrasto con le disposizioni di cui al PSAI vigente, potranno essere realizzati solo in seguito all'eventuale revisione del PSAI che modifichi le classi di rischio e/o ridisegni le relative zone territoriali.

5. I contesti urbani e gli edifici – con particolare riguardo sia all'edilizia pubblica strategica e rilevante per la gestione dell'emergenza sia ai beni architettonici esistenti nel territorio comunale – che dai rilievi e dalle valutazioni del Piano di protezione civile

risultino esposti a maggiore rischio sismico vanno inseriti in programmi di recupero finalizzati alla loro messa in sicurezza.

art. 13 – A – TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE O CONSOLIDATI

1. Gli ambiti di cui al presente articolo debbono considerarsi non trasformabili e sono pertanto soggetti a norme di conservazione e riqualificazione. Essi comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sui tessuti di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione, nonché i tessuti urbani di impianto novecentesco che, per tipologie sostanzialmente omogenee e aggregazione continua, debbono considerarsi consolidati. Essi pertanto includono anche edifici di recente costruzione realizzati al loro interno o sui loro margini, gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti.

2. Di tali ambiti il PUC prevede la conservazione e la riqualificazione architettonica, funzionale, sociale nella tutela dei caratteri tipo-morfologici.

3. Nei *Tessuti insediativi di interesse storico-culturale o consolidati* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

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

4. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la valorizzazione e il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
- il potenziamento, a scala urbana, del ruolo funzionale complesso dei nuclei del capoluogo e delle frazioni;
- ***la promozione della vitalizzazione del centro storico di Capriglia Irpina come centro commerciale naturale;***
- la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;
- l'incremento dei percorsi pedonali anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio;
- la realizzazione di spazi pubblici di relazione;
- la messa in sicurezza degli abitati.

5. Le tavole PS.01 e PS.05 classificano tutti gli immobili ricadenti all'interno di detti tessuti sotto il profilo tipologico e morfologico, rilevando anche il grado di alterazione dei caratteri originari e lo stato di manutenzione, specificando per ciascuna tipologia, connotata anche in relazione al grado di alterazione e allo stato di manutenzione, gli interventi ammissibili in regime di atto abilitativo diretto, ricompresi nelle categorie di intervento edilizio di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

Sulla base di una adeguata documentazione e dell'asseverazione di un tecnico abilitato l'Ufficio Tecnico correggerà senza necessità di varianti al PUC gli eventuali errori di individuazione delle unità immobiliari o di classificazione tipologica.

6. Nei *Tessuti insediativi di interesse storico-culturale e consolidati* sono inoltre ammessi:

- i cambi di destinazione d'uso, ferme restando la verifica (***quando necessario***) delle dotazioni minime di spazi pubblici e di uso pubblico, determinate sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi, e la scelta degli usi all'interno di quelli considerati ammissibili, che sono:

- residenze ordinarie e speciali (case albergo, comunità etc.);
- garage individuali o depositi in locali a piano terra;
- attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- uffici pubblici;**
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali con superfici non superiori a 200 mq;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 150;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94;
- attrezzature private a carattere religioso, culturale o ricreativo con superficie non superiore a 200 mq;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 100 mq;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 200 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 80;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.

Non è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi della legge 122/89 nel sottosuolo di spazi scoperti pubblici o privati.

7. Nei tessuti insediativi di cui al presente articolo, ivi incluse le aree di interesse archeologico, è fatto obbligo di preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza archeologica per qualunque intervento pubblico o privato comportante scavi o movimenti di terra di qualsiasi tipo.

8. Eventuali interventi di nuova costruzione conseguenti al rilascio di permessi di costruire rilasciati in data anteriore a quella di adozione del presente Adeguamento sono completabili entro i termini di validità degli atti abilitativi.

art. 14 – AGGREGATI INSEDIATIVI RECENTI DA RIQUALIFICARE E CONTESTI IMMEDIATI (T)

1. Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatasi soprattutto nell'ultimo cinquantennio, sono caratterizzati solo in parte da impianto urbanistico stabilmente configurato; vi si richiede il riordino degli spazi di relazione e l'incremento della complessità funzionale, con eventuali interventi di completamento edilizio o anche di nuovo impianto insediativo.

2. Negli *Aggregati insediativi recenti da riqualificare e contesti immediati* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- la parziale conformazione compiuta dell'edificato in rapporto alla rete stradale;
- il carattere funzionale embrionalmente complesso;
- gli elementi di definizione relativamente ordinata dei rapporti tra spazi privati e spazio pubblico.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla migliore sistemazione degli spazi pubblici percorribili;
 - la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
 - l'incremento della percorribilità pedonale e il miglioramento della mobilità;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
-

- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

4. In particolare il PUC ritiene ammissibili interventi di manutenzione e adeguamento edilizio, riqualificazione degli spazi scoperti privati e pubblici e integrazione con nuove attrezzature pubbliche e quote di nuove residenze e servizi privati.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (anche per eventuali subentri):

- residenze;
- garage individuali o depositi;
- autorimesse e garage non pertinenziali;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio;
- sale di riunione e di spettacolo;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

6. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.

7. Per le sedi di attività economiche comprese negli *Aggregati insediativi recenti da riqualificare e contesti immediati* sono consentite le destinazioni commerciali, artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti della specifica destinazione nell'ambito della medesima categoria, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

8. Sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, gli interventi ammessi sono quelli di:

- manutenzione ordinaria;
 - opere interne;
 - manutenzione straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti secondo criteri e parametri della legge regionale 15/2000 adeguati dalla Finanziaria regionale del 2013 che ha modificato i limiti dimensionali per il recupero abitativo del sottotetto (altezza media interna minima di 2,20 m e altezza minima alla parete di 1,40 m);
 - **variazione di destinazione;**
 - demolizione anche con ricostruzione, ed eventualmente con variazione della destinazione d'uso per i piani terra, nel rispetto della cubatura esistente.
-

Sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o condonati sono anche ammessi ampliamenti una tantum della volumetria preesistente – concessi una sola volta per lo stesso edificio con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari – nel rispetto dei seguenti limiti :

- del 15% per volumi esistenti fino a 500 mc;***
- del 10% per volumi esistenti compresi fra 501 e 1000 mc;***
- del 5% per volumi esistenti compresi fra 1001 e 2500 mc;***
- del 2% per volumi esistenti compresi fra 2501 e 4000 mc;***
- dello 0,5 % per volumi esistenti superiori a 4000 mc.***

9. Nelle quote di *Aggregati insediativi recenti da riqualificare e contesti immediati* connotati da “*Trasformabilità specifica condizionata*” gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione con ricostruzione di cui al precedente comma sono subordinati a studi idrogeologici di dettaglio che specifichino le soluzioni tecnologiche e costruttive più opportune, nonché al parere della competente Autorità di bacino.

10. I “piani operativi”, ***compatibilmente con le disposizioni sui criteri di dimensionamento degli interventi edificatori di cui al successivo art. 29***, individueranno nell’ambito degli *Aggregati insediativi recenti da riqualificare e contesti immediati*:

- sub-ambiti nei quali – per la sussistenza dei requisiti di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968 per le zone B – siano ammissibili edificazioni di completamento in regime di intervento diretto nel rispetto di un indice fondiario massimo di 2 mc/mq e di altezze non superiori a quella media degli edifici circostanti;

- eventuali sub-ambiti connotati da minori densità edilizie o più bassi rapporti di copertura nei quali siano da prevedere, in conformità con la definizione di riconosciuti fabbisogni residenziali, interventi di nuova edificazione previa formazione di PUA che garantiscano adeguate opere di urbanizzazione e sufficienti standard urbanistici, nel rispetto di un limite massimo di edificabilità territoriale di 1 mc/mq.

Nelle residue quote degli *Aggregati insediativi recenti da riqualificare e contesti immediati non assimilabili alle aree agricole, sulle quali è ammissibile intervenire secondo la disciplina di cui al precedente art. 11*, le aree inedificate restano vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti pertinenziali, con l’obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d’alto fusto. Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 0,80 in caso di presenza di soli arbusti.

11. Negli *Aggregati insediativi recenti da riqualificare e contesti immediati sono ammessi – entro i corrispondenti termini di validità – gli interventi di nuova edificazione assentiti con atti abilitativi legittimi in data anteriore a quella di adozione del presente Adeguamento del PUC al PTCP e al Regolamento regionale 5/2011; è analogamente ammissibile l’abilitazione di eventuali varianti in corso d’opera nel rispetto dei termini di validità del permesso di costruire iniziale; sono altresì completabili le procedure inerenti al rilascio di legittimi permessi di costruire, anche in sanatoria, su richieste protocollate nei 12 mesi prima della data di adozione del presente Adeguamento.*

12. Negli *ambiti degli Aggregati insediativi recenti da riqualificare relativi alla direttrice Marzano-San Felice-Cioppolo, il “piano operativo” definirà tipologie di intervento che consentano l’incremento dei servizi anche privati, per incrementarne il carattere urbano.*

art. 15 – D1 – ATTIVITÀ ECONOMICHE ESISTENTI (T)

1. Comprendono le sedi delle attività artigianali, commerciali *o turistiche* esistenti *o in corso di realizzazione per effetto di permessi di costruire rilasciati in data anteriore a quella di adozione del presente Adeguamento entro i termini di validità degli atti*. Le destinazioni in atto sono confermate.

2. Sugli edifici sono ammessi, in regime di intervento diretto (mediante Scia o permesso di costruire nel rispetto delle norme del PUC e del RUEC), interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché di nuova edificazione per ampliamenti entro il limite massimo del 30 % della volumetria, nel rispetto delle norme sulle distanze. Ove necessario ai fini del rispetto della normativa sulle distanze o in rapporto al fabbisogno di spazi scoperti funzionalmente essenziali che eccedano la delimitazione urbanistica di zona, è consentito coinvolgere anche aree di proprietà contigue purché ricadenti in zone agricole E3 e per una superficie massima pari al 50% di quella di proprietà ricadente in zona D1.

3. *L'esistente struttura alberghiera può prevedere ampliamenti per ricettività o attrezzature complementari entro il limite massimo del 40% del volume esistente. Le edificazioni corrispondenti possono impegnare aree di proprietà occupate da noccioleti o altre colture di pregio solo se dimostri l'impossibilità di utilizzare a questi fini suoli privi di tali ordinamenti culturali.*

art. 16 – D2 – ATTIVITÀ ECONOMICA DISMESSA DA RIUTILIZZARE (T)

1. Comprende l'area occupata da una sede industriale non più utilizzata. Detto ambito va considerato trasformabile a fini insediativi; se ne considera ammissibile la riutilizzazione per sedi di attività economiche.

2. Quando se ne configurino le condizioni di fattibilità, *un successivo* "piano operativo" del PUC (*ovvero una variante al "piano operativo" del presente Adeguamento*) lo *selezionerà* fra gli interventi da attuare e lo *disciplinerà* in relazione alla destinazione prospettata, consentendo interventi di ristrutturazione urbanistica anche con incrementi di volume *obbligatoriamente* mediante preventiva formazione di PUA. Le destinazioni ammesse sono quelle del commercio, dei servizi privati anche direzionali, del turismo (ricettività a rotazione d'uso e servizi complementari), del tempo libero, dello sport, con una eventuale quota di residenze (*anche avvalendosi – se ancora applicabile – del cosiddetto piano casa regionale*) non superiore al 20% della volumetria complessiva, obbligatoriamente riservandone il 25% ad alloggi ERS.

3. Il PUA garantirà le dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico previste dalla legislazione nazionale e regionale in rapporto alle specifiche destinazioni e una quota non inferiore al 40% delle superfici scoperte in condizioni di permeabilità, con adeguate piantumazioni arboree e arbustive.

art. 17 – D3 – CASA PER ANZIANI

Comprende un suolo per il quale sono in corso iniziative preordinate ad una trasformazione per la realizzazione di una casa di riposo per anziani. È pertanto ammissibile la costruzione di tale specifica attrezzatura sociale nel rispetto dei seguenti limiti:

- *indice di edificabilità fondiaria non superiore a 2 mc/mq;*
 - *rapporto di copertura fondiario non superiore a 0,40 mq/mq;*
 - *indice di permeabilità relativo alle superfici pertinenziali scoperte non inferiore al 50%.*
-

Il relativo permesso di costruire può essere rilasciato previa stipula di apposita convenzione con il Comune, anche allo scopo di concordare modalità di accesso preferenziali per gli anziani residenti nel comune da almeno 10 anni.

art. 18 - F1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE EDIFICATE ESISTENTI

1. Comprendono le aree occupate da attrezzature collettive di livello locale (scuole materne e dell'obbligo, ambulatori, consultori, sedi amministrative).
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione per ampliamenti e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle consentite.
3. Quando specifiche aree siano state, in data anteriore a quella di adozione del presente adeguamento del PUC, oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – si intende recepita nel PUC, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.
4. Qualora un'attrezzatura pubblica esistente venga dismessa in via definitiva l'Amministrazione comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica. Nel caso, invece, che l'Amministrazione intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a modificare il "piano strutturale" del PUC determinando la/e nuova/e destinazione/i privata/e compatibili.

art. 19 – F2 – PARCHEGGI PUBBLICI

1. Comprendono le aree utilizzate o destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
2. È fatto obbligo di risistemare dette aree entro due anni dall'approvazione dell'Adeguamento del PUC con la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5, piantumando inoltre in testa agli stalli o fra coppie di essi opportune alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell'avifauna.
3. In caso di parcheggi di proprietà privata, è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune sia per garantire tariffe idonee alla funzione pubblica sia per disciplinare la ripartizione di oneri e profitti.

art. 20 – F3 – VERDE PUBBLICO

1. Sono le aree occupate da giardini o parchi di quartiere o impianti sportivi scoperti pubblici esistenti.
 2. Negli spazi pubblici esistenti è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.
-

3. In ciascuno dei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione – con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a 1,00 ml – di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore ciascuno a 10 mq (e complessivamente a 30 mq), e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico; tali aree attrezzate per il gioco dei bambini devono rispettare i seguenti limiti dimensionali rispetto alla superficie complessiva dello spazio verde: non superiore al 20% per spazi verdi fino a 2000 mq; non superiore al 10% per spazi verdi compresi fra i 2000 e i 4000 mq; non superiore al 3% per spazi verdi di superficie complessiva superiore ai 4000 mq.

art. 21 - SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Comprendono le aree occupate da (o destinate a) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici di competenza di pubbliche amministrazioni o di soggetti gestori di pubblici servizi: serbatoi idrici, sottostazioni Enel, isole ecologiche, *antenne di telefonia mobile*, aree cimiteriali ecc. Eventuali diverse utilizzazioni in atto per effetto di atti contrattuali e abilitativi legittimi restano confermate.

2. Sugli edifici e le sistemazioni esterne sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione per ampliamenti conseguenti a normative di settore, attrezzatura del territorio.

3. In tali zone, il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, secondo le disposizioni del “piano operativo” del PUC, mediante PUA o progetti pubblici specificamente approvati e finanziati; nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria; è ammissibile la manutenzione straordinaria subordinatamente alla assunzione unilaterale di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a non richiedere in caso di esproprio il corrispondente incremento di valore dell'immobile.

4. Per le aree cimiteriali è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'apposito Regolamento secondo le procedure in questo fissate, mentre si impone il vincolo di inedificabilità nelle fasce di rispetto cimiteriali, profonde 100 m dal muro di cinta del cimitero (attuale o del progettato ampliamento).

art. 22 – SEDI STRADALI EXTRAURBANE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Le fasce di rispetto stradali, profonde da 30 a 10 ml a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

2. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del Codice della Strada, parcheggi anche custoditi, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

3. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Sono altresì consentibili esposizioni all'aperto di automobili o altre merci non deperibili prive di qualunque edificazione, purché le relative insegne, installazioni pubblicitarie e impianti di illuminazione non determinino disturbo alcuno alla sicurezza della circolazione.

art. 23 – ALTRE FASCE DI RISPETTO E AREE INEDIFICABILI

1. Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità a norma della legislazione nazionale e regionale vigente:

- fasce di rispetto lungo i torrenti di profondità non inferiore a 10 ml per lato, misurati dal piede esterno dell'argine o – in assenza di questo – dal bordo esterno del letto del corso d'acqua;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari;
- fasce di rispetto dei siti di captazione dell'acqua potabile (d.p.r.25/5/1988, n. 236), ovvero fasce di 10 metri delle "zone tutela assoluta" e fasce di 200 metri delle "zone di rispetto" (L. 152/1999 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" e art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/2006);
- ***fasce di rispetto ambientale delle sorgenti non captate con raggio di 50 metri;***
- fasce di rispetto cimiteriale di 100 metri dal perimetro (attuale o degli eventuali ampliamenti) dell'impianto cimiteriale;
- ***aree percorse dal fuoco e temporaneamente vincolate ai sensi della legge 353/2000 come modificata dalla legge 350/2003, art. 4, comma 173.***

2. I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate negli elaborati del PUC.

3. Nelle aree che l'Autorità di Bacino competente ha segnalato in relazione al rischio idraulico e/o al rischio di frane quanto consentito dalle norme del presente articolo, nel caso sia diverso da ciò che è indicato nel PSAI, non può essere realizzato fino ad una eventuale revisione dei vincoli in sede di Piano di Bacino.

art. 24 – VIABILITÀ DI PROGETTO

1. Nelle tavole del "piano strutturale" del PUC sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e /o quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi, che nel "piano strutturale" hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nel "piano operativo" del PUC mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.

2. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili.

art. 25 - RISORSE

1. Il PUC individua e considera come risorse e come componenti strutturali le categorie di elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità del territorio e degli insediamenti.

art. 26 – AREE BOSCADE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ

1. Nel PUC sono soggetti a specifica tutela i seguenti elementi, anche se non individuati nelle tavole del quadro conoscitivo e/o nelle tavole di piano:

- aree boschive, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: fustaie, boschi misti ed a ceduo, aree a macchia o incolte, eventualmente con la presenza sporadica di coltivi;
- prati e pascoli;
- elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
- sorgenti e/o pozzi specie se utilizzati a fini idropotabili;
- canali, specie se affiancati da tracciati percorribili e filari arborei.

I boschi, individuati nella carta dell'uso agro-forestale redatta ai fini del presente Adeguamento del PUC al PTCP, sono tutelati per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e sottoposti alle disposizioni della Parte III – Titolo I del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti.

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

4. Il modello di gestione delle aree boschive deve essere in grado di assicurare il raggiungimento di un elevato grado di biodiversità, nel rispetto dei seguenti criteri:

- seguire i principi della selvicoltura naturalistica con interventi che facciano affidamento sulla rinnovazione naturale e sull'incremento delle biomasse;
- programmare un allungamento dei cicli produttivi;
- utilizzare criteri di lotta biologica eliminando l'uso degli infestanti;
- garantire la manutenzione del sistema infrastrutturale esistente finalizzato alla gestione forestale, alla prevenzione e all'estinzione degli incendi;
- garantire la manutenzione dei sentieri e la sistemazione di aree attrezzate finalizzati alla fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa;
- attivare un sistema di monitoraggio che eviti il superamento della capacità di carico antropico.

5. Nelle aree boscate non sono consentiti:

- la riduzione complessiva della superficie forestale né la trasformazione delle colture da forestali ad agricole;
 - attività silvocolturali con uso di specie alloctone;
-

- l'eliminazione dei grandi alberi nonché delle specie arbustive e arboree secondarie e non 'utili' quali arbusti, fruttiferi selvatici e piante rare;
- la realizzazione di nuove costruzioni o manufatti, fatta salva l'installazione di impianti temporanei – per periodi non superiori a 2 mesi – per le attività silvocolturali o quelli per attività compatibili di fruizione naturalistica e di ricerca scientifica;
- l'attività del pascolo brado.

art. 27 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente. Rientrano in questa fattispecie gli edifici appartenenti al patrimonio pubblico realizzati cinquanta e più anni fa, vincolati "*ope legis*".
2. Obiettivo della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.
3. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati devono essere improntati ai criteri del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con gli eventuali vincoli apposti sulla struttura edilizia o con i limiti determinati dalla tipologia stessa dell'edificio.

art. 28 - ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

1. Sono sottoposti a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico-artistico o storico testimoniale, anche se non rappresentati nelle tavole di piano:
 - manufatti edilizi antichi che caratterizzano il paesaggio agrario (lavatoi, pozzi, forni esterni e simili);
 - muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
 - cappelle, edicole votive e tabernacoli;
 - fonti e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
 - stemmi, cornici, sculture, rilievi, dipinti e altri elementi decorativi.
 2. I manufatti indicati al comma 1 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.
 3. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti indicati al comma 1.
 4. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
 - a. ripristino con le tecniche del restauro;
 - b. ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
-

art. 29 – CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

Il “piano operativo” definisce gli interventi di trasformazione infrastrutturale e insediativa compatibili con le disposizioni del “piano strutturale” da eseguire nel successivo quinquennio. Detti interventi debbono risultare compatibili anche con il dimensionamento sostenibile delle trasformazioni effettuato secondo il seguente procedimento.

Il “piano operativo” deve essere corredato da una relazione tecnica che, in particolare, documenti gli andamenti demografici dell’ultimo decennio (popolazione residente anno per anno, saldi naturali e migratori annui, numero annuo dei nuclei familiari) effettuando congruenti proiezioni lineari decennali dei medesimi indicatori.

Il fabbisogno residenziale decennale sarà calcolato in rapporto all’obiettivo di rendere disponibile nel decennio un numero di alloggi disponibili, a partire da quelli esistenti (alloggi risultanti all’ultimo Censimento Istat più alloggi realizzabili in base a permessi di costruire rilasciati nel periodo successivo alla data del Censimento) non inferiore al numero dei nuclei familiari previsti. In caso di sovrabbondanza degli alloggi rispetto ai nuclei familiari, il dimensionamento verrà espresso in riferimento ad interventi di recupero, articolandoli anche in rapporto alla suddivisione in quote di libero mercato, di edilizia residenziale sociale (mercato a prezzi controllati) e di edilizia pubblica sociale. Le componenti di disagio abitativo (residenti in case sovraffollate o inidonee, come definite nei documenti di pianificazione regionale e/o provinciale) debbono trovare soddisfazione nell’ambito delle quote di edilizia sociale.

Il “piano operativo”, di validità quinquennale, dimensionerà in modo argomentato gli interventi da esso disciplinati che costituiranno frazione del fabbisogno decennale calcolato. Il successivo “piano operativo”, nella propria relazione tecnica, aggiornerà la stima decennale del fabbisogno residenziale a tal fine monitorando anche l’attuazione del “piano operativo” precedente.

art. 30 – STANDARD URBANISTICI

Nella medesima relazione di cui al precedente articolo, il “piano operativo”, in riferimento agli indicatori demografici ivi specificati, calcolerà il fabbisogno decennale complessivo di spazi pubblici e di uso pubblico ex DI 1444/1968 come integrato dalla legislazione regionale. Tale fabbisogno (detratte le attrezzature e gli spazi pubblici esistenti) deve risultare significativamente inferiore alla superficie delle aree classificate come trasformabili dalle disposizioni strutturali del PUC.

Il medesimo “piano operativo” documenterà le aliquote di tale fabbisogno che verranno soddisfatte dagli interventi da esso disciplinati, a tal fine applicando in ciascun ambito programmato gli standard minimi di legge incrementati del 20 % quale componente compensativa nell’ambito della perequazione urbanistica.

Il successivo “piano operativo” aggiornerà il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici e di uso pubblico, a tal fine monitorando l’attuazione del “piano operativo” precedente.

art. 31 – AMBITI DI INTERVENTO MEDIANTE PUA

1. Negli articoli precedenti sono indicati gli Ambiti di intervento la cui trasformazione può avvenire attraverso piani urbanistici attuativi (PUA).

2. Le trasformazioni ammesse in detti ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito dal Titolo II delle Norme del PUC.

3. La progettazione dei PUA deve essere corredata dalla verifica della zonizzazione acustica e dalla scheda per il Monitoraggio degli impatti.

4. Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza privata sono disciplinati anche dal RUEC, salvo eventuali specificazioni contenute nei PUA.

5. In fase di redazione dei PUA si deve produrre adeguata documentazione comprovante la sostenibilità delle previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture e degli impianti a cui saranno condotti i reflui dei previsti insediamenti.

In particolare devono essere illustrati:

a) tracciato e capacità dei collettori fognari principali interessati dalle previsioni insediative;

b) capacità di efficienza degli impianti di depurazione;

c) capacità della rete scolante;

d) eventuali opere o specifici oneri previsti a carico dei soggetti attuatori dei nuovi insediamenti ai fini della sostenibilità degli stessi;

e) eventuali progetti di completamento o potenziamento degli impianti suddetti, finanziamenti e tempi di attuazione programmati, e relazioni temporali fra l'attuazione di tali progetti e l'attuazione dei nuovi insediamenti urbani;

f) eventuali relazioni con i programmi di investimento dell'azienda o dell'ente gestore della rete fognaria e del servizio di depurazione.

Qualora la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme tecniche dei Piani Attuativi.

6. I piani attuativi possono:

- precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- precisare i tracciati viari;
- modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
- articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.

7. L'adozione delle modifiche di cui al comma 6 deve essere motivata dal Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

8. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi previsti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari;
- trasformazioni e piccoli impianti inerenti alle infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

art. 32 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti dal PUC sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.

3. Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia le aree del sistema infrastrutturale esistente e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

art. 33 – COMPARTI EDIFICATORI

1. Le trasformazioni ammesse dal PUC e previste dai Pua possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dal PUC e dai Pua coerentemente con le Norme tecniche di Attuazione ed il RUEC.

2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal "piano operativo" del PUC e dai PUA, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie utile lorda o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile accertato per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.

4. Successivamente alla data di approvazione del PUC, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.

Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il “piano operativo” del PUC e i PUA definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria coerentemente a quanto previsto dalle NTA e dal RUEC.

7. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che concorrono pro quota alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per quelle secondarie nonché alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla finale destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti edificatori che potranno integralmente esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata in conformità con le disposizioni del “piano operativo” del PUC e con le soluzioni progettuali del PUA

8. La modalità di attuazione del principio della perequazione è il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area di trasformazione individuata nel “piano operativo” del PUC, la perequazione viene attuata secondo la rifusione fondiaria di comparto tipica della lottizzazione convenzionata. Il “piano operativo” del PUC, in caso di ambiti trasformabili eccessivamente piccoli o in relazione a diverse valutazioni di tipo gestionale, può individuare comparti discontinui su cui obbligatoriamente progettare ed attuare PUA unitari.

9. Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.

10. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non determini dotazione inferiore ai valori minimi per abitante fissati dalla normativa vigente.

art. 34 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO

1. Il “piano operativo” del PUC all'interno degli Ambiti di trasformabilità ricadenti nel Sistema insediativo individua la tipologia delle aree per nuove attrezzature pubbliche e le attua mediante la preventiva formazione di PUA, anche perequativi, ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche

attrezzature. Nei suddetti ambiti si dovrà provvedere all'individuazione delle aree da destinare alle attrezzature religiose, ai sensi della legge regionale 5 marzo 1990 n. 9.

2. È consentibile la costruzione e/o la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature.

APPENDICE

CAPO 1 INDICI

art. 1 – Indici urbanistici

S.T. Superficie territoriale

Si definisce superficie territoriale la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato.

È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture e per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

S.F. Superficie fondiaria

È la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte -pavimentate o meno- di pertinenza della costruzione.

U.T. Indice di utilizzazione territoriale = S.U./S.T.

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = S.U./S.F.

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = V.C./S.T.

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = V.C./S.F.

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

Quando siano prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione va sempre applicato il parametro tra i due che risulta più restrittivo, in base all'altezza interpiano – esistente o prevista – nell'edificio (o negli edifici) di cui calcolare superficie utile e volume.

art. 2 – Indici edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, per “terreno sistemato” s'intende la configurazione della superficie del terreno circostante l'edificio quale risulta dalla realizzazione delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, da prevedere obbligatoriamente in ciascun progetto edilizio, ovvero dalla sistemazione, in atto o prevista da progetti approvati, degli spazi pubblici su cui l'edificio sia eventualmente prospiciente.

S.U. Superficie utile lorda

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole E;
 - i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 0,80: ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 0,80;
 - le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano
-

altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.

Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).

S.C. Superficie coperta

È la superficie della proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S.U.) dell'edificio.

R.C. Rapporto di copertura = $S.C./S.F.$ - È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

SUA Superficie utile abitabile

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge e balconi se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

H.F. Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti:

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato; eventuali parapetti non incidono sulla determinazione dell'altezza dell'edificio;
- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 60% -oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta- e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

H.M. Altezza massima del fabbricato

È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.) dell'edificio.

N.P. Numero massimo dei piani abitabili

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta eguale o superiore a ml 2,40, ed il sottotetto se abitabile purché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali.

V.C. Volume del fabbricato

È pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati. Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali superfetazioni nonché le edificazioni abusive.

H.V. Altezza virtuale = $V.C./SUA$

È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

V.T. Volumi tecnici

I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione, per l'ascensore, per la protezione da fulmini) che non possono -per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi- trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i

locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso.

CAPO 2 REQUISITI DI DISTANZA

art. 3 – Calcolo delle distanze

1. Criteri di misurazione. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia ecc.) s'intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma planivolumetrica dell'edificio con tale riferimento.

Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza s'intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto, fatto salvo quanto specificato al successivo art. 5.

Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

art. 4 – Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica

La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine.

art. 5 – Distanze minime tra edifici

In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.

Tra le pareti non finestrate - e tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a ml 3,00 - è consentita una distanza minima di ml 8,00.

Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml 1,20 dal muro dell'edificio.

art. 6 - Applicazione degli indici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata alla formazione di P.U.A.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili su

singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriali.

Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima ammissibile non è realizzabile comunque: esso, infatti, corrisponde soltanto ad un solido immaginario al cui interno deve essere comunque compreso l'edificio le cui dimensioni effettive risultano dall'applicazione degli indici U.F. e I.F.

Per le sole aree di compensazione ed ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici valgono le seguenti relazioni :

1 abitante = 1 stanza = 80 mc (V.C.) = 25 mq (S.U.)

CAPO 3 CATEGORIE D' INTERVENTO

art. 7 – Categorie d'intervento

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono riconducibili alle seguenti categorie :

- manutenzione ordinaria;
- opere interne;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- trasformazione di copertura piana in copertura a tetto;
- demolizione;
- nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica;
- attrezzatura del territorio.

Ai fini dell'avvio delle procedure per i relativi titoli abilitativi si utilizzeranno i moduli di cui al decreto del Direttore Generale dell'area di coordinamento regionale per il Governo del territorio n. 17 del 2 aprile 2015, pubblicato sul n. 25 del 20 aprile 2015 del BURC.

art. 8 – Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);
- le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio senza ampliamenti o costruzioni ex novo dei locali relativi;
- lo spostamento di eventuali pareti mobili;
- la manutenzione del verde privato esistente.

Costituiscono “opere interne” gli interventi di cui al presente comma eseguiti esclusivamente all'interno dell'unità immobiliare.

2. La realizzazione delle opere, che per la manutenzione ordinaria non sono sottoposte a specifiche procedure abilitative, avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.

3. È fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

4. Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39 sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al *nulla osta* preventivo da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o ai Beni Artistici o ai Beni Archeologici a seconda dei beni in essi immobili vincolati.

art. 9 – Interventi di manutenzione straordinaria

1. Sono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della pendenza e delle posizioni delle scale, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

4. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al RUEC, alle norme dei piani urbanistici e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto dichiarato, il dirigente del servizio urbanistico emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

5. Ai fini della individuazione del procedimento amministrativo pertinente alla tipologia di opere, gli interventi di manutenzione straordinaria, in conformità al Dlgs 25 novembre 2016, n. 222, Allegato A, si distinguono in :

- a) manutenzione straordinaria “leggera”, qualora non riguardino parti strutturali degli edifici;
- b) manutenzione straordinaria “pesante”, qualora riguardino parti strutturali degli edifici nonché la realizzazione ex novo di volumi pertinenziali di cui al comma 1 del presente articolo.

6. Ferma restando l’acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di manutenzione straordinaria sono abilitati secondo le seguenti procedure:

- le opere di manutenzione straordinaria “leggera” sono eseguibili liberamente previa Comunicazione di inizio lavori asseverata da tecnico abilitato (CILA), anche per via telematica;
- le opere di manutenzione straordinaria “pesante” sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

art. 10 – Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici

1. Costituiscono volumi tecnici e/o pertinenze gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse: autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N. 122/89, locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas, autoclavi, ascensori, sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno, cortili, giardini, recinzioni.

2. L’area indicata come di pertinenza nei progetti di costruzioni assentite non può essere computata separatamente per il rilascio di altri permessi di costruire.

3. Le aree libere dalla costruzione devono essere mantenute in terra nuda o inerbita; eccezionalmente possono essere interessate da pavimentazioni, esclusivamente di tipo drenante secondo i parametri indicati nelle Norme tecniche del PUC.

art. 11 – Interventi di restauro

1. Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

2. Ai fini della individuazione del procedimento amministrativo pertinente alla tipologia di opere, gli interventi di Restauro, in conformità al Dlgs 25 novembre 2016, n. 222, Allegato A, si distinguono in :

- a) Restauro “leggero”, qualora non riguardino parti strutturali degli edifici;
 - b) restauro “pesante”, qualora riguardino parti strutturali degli edifici.
-

3. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di restauro sono abilitati secondo le seguenti procedure:
- le opere di restauro "leggero" su immobili non sottoposti a vincoli di tutela sono eseguibili liberamente previa comunicazione di inizio lavori asseverata da tecnico abilitato (CILA);
 - le opere di restauro "pesante" sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

art. 12 – Interventi di risanamento conservativo

1. Gli interventi di risanamento conservativo, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al precedente articolo 9, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; essi pertanto:

- devono prevedere la conservazione dell'edificio con la eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;
- non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti, né la destinazione d'uso.

Quando consentito dalle NTA del PUC gli interventi di risanamento conservativo possono prevedere calibrate modifiche alle quote dei solai per ottenerne l'allineamento.

2. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di risanamento conservativo sono abilitati secondo le seguenti procedure:

- le opere di risanamento conservativo "leggero" (non coinvolgenti elementi strutturali) sono eseguibili liberamente previa comunicazione di inizio lavori asseverata da tecnico abilitato (CILA);
- le opere di risanamento conservativo "pesante" sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

art. 13 – Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono "interventi di ristrutturazione edilizia" quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

2. Gli interventi di "ristrutturazione edilizia", in rapporto alle caratteristiche delle opere, si articolano nelle seguenti sotto-categorie di intervento:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia "semplice" o "leggera";
 - b) interventi di sostituzione fedele;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia "pesante".
-

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia “leggera” sono quelli che:

- non pregiudichino i caratteri dell'ambiente circostante;
- non comportino incremento di volume;
- non prevedano la completa demolizione dell'edificio preesistente;
- non modificano la sagoma degli edifici vincolati;
- non modificano i prospetti;
- non comportino mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.

4. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di ristrutturazione edilizia “semplice” o leggera” sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia)

5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta “pesante” sono gli interventi che portano ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportano modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei loro prospetti ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso.

6. La ristrutturazione edilizia “pesante” non prevede la completa demolizione dell'edificio esistente ma comporta uno o più dei seguenti interventi, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni del PUC:

- aumento del volume complessivo;
- modifiche al prospetto dell'edificio;
- cambio d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.

7. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante sono abilitati con Permesso di costruire

8. Sostituzione fedele. La ristrutturazione edilizia comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, “com'era dov'era”, del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma preesistente, come di seguito definita, senza aumento di volume e senza variazione di destinazione d'uso (salvo che la nuova destinazione sia conforme a quella della zona omogenea di riferimento), quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il perimetro di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento. La ricostruzione deve avvenire nella medesima posizione planimetrica preesistente, ovvero nell'ambito del lotto di proprietà nel caso di dimostrata necessità di traslazione dell'edificio al di fuori di zone soggette a vincolo (ambientale, idrogeologico, geologico, distanze dai confini, etc.) ed all'interno di aree aventi medesima destinazione urbanistica. E' consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica. Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopradetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

9. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di ristrutturazione comprensivi della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie, sagoma, numero delle unità immobiliari dell'edificio preesistente sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.

art. 14 – Interventi di ristrutturazione urbanistica

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. f), del d.P.R.6.6.2001, n. 380, si intendono per “*interventi di ristrutturazione urbanistica*” quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tale tipologia di intervento è subordinata all'approvazione di apposito piano urbanistico attuativo.

art. 15 – Sostituzione di copertura piana con copertura a tetto

L'intervento consiste nella trasformazione di coperture piane in coperture a tetto a falde inclinate, in riferimento a obiettivi di maggiore comfort ambientale (isolamento termico).

L'intervento è consentito nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- incremento di altezza massima al muro perimetrale = 0,30 ml;
- incremento di altezza massima al colmo = 1,60 ml;
- pendenza massima = 35% ;
- obbligo di tetto a due falde o a padiglione per larghezza del corpo di fabbrica superiore a 7,00 ml;
- destinazioni d'uso consentite: esclusivamente stenditoi e depositi annessi alle residenze e non separabili da esse;
- è consentita l'apertura di lucernari nel limite di 1/20 della superficie calpestabile.

L'intervento è soggetto al permesso di costruire oneroso.

art. 16 – Interventi di nuova costruzione

1. Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli; vanno in particolare considerati interventi di nuova costruzione, le sopraelevazioni e gli ampliamenti anche parziali.

2. Sono altresì da considerare di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di container, vagoni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.

3. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso a costruire oneroso e, se ricadenti in aree con vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a preventiva autorizzazione paesaggistica.

art. 17 – Interventi di attrezzatura del territorio.

Comprende gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas, e altri enti gestori di servizi pubblici, come l'Enel e la Telecom, e le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua etc.), nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei PUA regolarmente approvati, da chiunque vengano eseguiti.

Sono altresì compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9 lettera a) della L.N. 10/77.

art. 18 - Interventi diversi o per opere minori

1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:

- elementi di arricchimento morfologico degli spazi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
 - cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
-

- tende, tendoni, pensiline, chioschi smontabili e altri arredi urbani;
- monumenti ed edicole funerari.

2. Gli interventi privati “diversi o per opere minori” sono soggetti a Scia.

3. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

art. 19 – Interventi relativi ad aree pertinenziali scoperte

1. Sono definiti come relativi ad aree pertinenziali scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e/o giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

- essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
- non prevedere pavimentazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 40% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:
 - impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 70%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 60%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 50%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%.

3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati.

4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguire con provvedimento formale espresso, previo parere obbligatorio del Corpo Forestale dello Stato (art. 7 della legge n. 10/2013).

5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

art. 20 – Interventi di demolizione

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività, così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano alterazioni della volumetria, della sagoma, dei prospetti o delle

superfici dei manufatti; negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire.

art. 21 – Interventi non ultimati

1. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

3. È comunque vietato lasciare ferri di attesa, impalcature e altre forme di condizione precaria o a rustico del manufatto di cui sia richiesta licenza d'uso. In caso di utilizzazione non autorizzata della quale possa risultare difficoltosa l'interruzione, l'Amministrazione Comunale può compiere interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente per l'eliminazione degli elementi di precarietà.

art. 22 – Interventi per manufatti provvisori

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli 8 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole smontabilità ed asportabilità.

3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e ripristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti mobili destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, disciplinati con specifica regolamentazione nell'ambito del SIAD, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

art. 23 – Interventi urgenti

1. Gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità possono essere eseguiti senza alcun preventivo atto di assenso, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

2. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di presentare entro 15 giorni dall'inizio degli stessi la richiesta adeguata, in relazione alla natura dell'intervento.

3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di

adempiere al disposto del comma precedente. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia all'Amministrazione Comunale.

art. 24 – Varianti in corso d'opera

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con

attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

art. 25 – Interventi di variazione della destinazione d'uso

1. Nelle more di una legge regionale che adegui specificandole le normative regionali ai principi di cui all'art.23 ter del DPR 380/2001, costituisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ogni forma di utilizzo dell'intero immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale fra le seguenti cinque: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

2. Il passaggio dall'una all'altra delle sei categorie funzionali richiede comunque il rilascio di un permesso di costruire e può comportare la verifica degli standard urbanistici in relazione all'incidenza dei diversi usi.

3. La assegnazione di un intero immobile o di una unità immobiliare ad una categoria funzionale è

determinata dalla destinazione prevalente in termini di superficie utile. Pertanto la utilizzazione di alcune unità immobiliari, ad esempio, come uffici privati o negozi non pregiudica la assegnazione di un edificio, ad esempio, alla categoria residenziale se la superficie utile complessiva di uffici e negozi risulta inferiore nell'edificio a quella complessiva degli alloggi (ripartendosi in proporzione anche le relative quote di spazi comuni). Di conseguenza la verifica degli standard urbanistici risulta necessaria quando la variazione della destinazione funzionale di una o più unità immobiliari modifichi la prevalenza di destinazione funzionale della superficie utile e quindi comporti l'assegnazione dell'intero immobile ad una diversa categoria funzionale.

4. Il mutamento di specifica destinazione di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da negozio di abbigliamento a pubblico esercizio) è assentibile con SCIA anche quando comporti l'esecuzione di interventi di opere edilizie.

5. Il mutamento di specifica destinazione di un intero edificio all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da attività artigianale/industriale a direzionale) è assentibile con SCIA quando comporti l'esecuzione di interventi di manutenzione o risanamento conservativo, con permesso di costruire in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione.

6. La domanda per la variazione della destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge e di regolamenti, in particolare con le destinazioni ammesse nella specifica zona del PUC.

art. 26 - Opere eseguite da amministrazioni dello Stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale.

art.27 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del RUEC. L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

art.28 – Certificazione di destinazione urbanistica

I certificati di destinazione urbanistica devono contenere informazioni sulla perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico e sulla presenza di qualunque altro vincolo.
