Comune di Sant'Egidio del Monte Albino

Provincia di Salerno

Piano Urbanistico Comunale

ai sensi della Legge Regionale 16/2004 e del Regolamento di attuazione per il governo del territorio 5/2011 e ss.mm.ii

Definitivo di Piano - Aggiornato in base alle osservazioni accolte con Del. G.C. n. 141 del 07-12-2020

Vicesindaco f.f.:
Rag. Antonio La Mura

Segretario Comunale:
Dott.ssa Maria Luisa Mandara

Responsabile Servizio LL.PP. - Manut. e Amb.
RUP del PUC:
Arch. Vito D'Ambrosio

Responsabile Servizio Urbanistica - Ed. Priv.:
Arch. Giuseppe Caputo

Ufficio VAS:
Ing. Emilio Campitelli

Ufficio di Piano:
Coordinatore e Progettista PUC
Arch. Antonio D'Amico

Supporto alla redazione NTA
Pianif. Antonio Nigro

Elaborazioni GIS e CAD
Arch. Maria Russo
Arch. Francesco P. Innamorato
Pianif. Antonio Nigro

Indagini statistiche e demografiche
Relazione Gen. e di Piano
Dott.ssa Veronica Risi

Supporto Relazione Gen. e di Piano
Pianif. Antonio Nigro

Studio Agronomico
Dott. Luigi D'Aquino

Studio Geologico
Dott. Ignazio Vitiello

Zonizzazione Acustica
Ing. Luigi Di Lallo

Elaborato NTA
Norme Tecniche di Attuazione

Data: aprile 2021

Sommario

Parte prima 5
Titolo 1 – Disposizioni generali 5
Articolo 1 – Principi 5
Articolo 2 – Obiettivi del PUC 5
Articolo 3 – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale 6
Articolo 4 – Articolazione delle Disposizioni strutturali 8
Articolo 5 – Articolazione delle Disposizioni operative 8
Articolo 6 – Atti di Programmazione degli Interventi (API) 9
Articolo 7 – Finalità della disciplina urbanistica 9
Articolo 8 – Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del PUC 9
Articolo 9 – Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore 10
Articolo 10 – Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) 10
Articolo 11 – Regime degli interventi edilizi 10
Articolo 12 – Misure di salvaguardia 11
Titolo 2 – Definizioni 11
Articolo 13 – Definizioni urbanistiche 11
Articolo 14 – Parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi 13
Articolo 15 – Destinazioni d'uso 15
Articolo 16 – Definizione degli interventi 16
Titolo 3 – Attuazione del PUC 19
Articolo 17 – Strumenti di attuazione 19
Articolo 18 – Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi 19
Articolo 19 – Piani Urbanistici Attuativi 20
Articolo 20 – Comparti edificatori 21
Articolo 21 – Disciplina della perequazione 22
Articolo 22 – Standard urbanistici 22
Articolo 23 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria 25
Articolo 24 – Monetizzazione degli standard urbanistici 26
Articolo 25 – Strade 28
Articolo 26 – Norme generali per le principali fasce di rispetto 28
Articolo 27 – Zone di rispetto delle strade 29
Articolo 28 – Zone circostanti i punti di captazione idrica 29
Articolo 29 – Zone di rispetto degli elettrodotti 30
Articolo 30 – Zona di rispetto cimiteriale 30

Articolo 31 - Altre zone di rispetto 30
Parte seconda – Disposizioni strutturali 32
Titolo 1 – Disposizioni generali 32
Articolo 32 – Direttive in materia di Rete delle Infrastrutture e Attrezzature (RIA) 32
Articolo 33 – Allineamento dei fabbricati 32
Articolo 34 – Delocalizzazione degli edifici residenziali e riqualificazione del tessuto urbano 32
Articolo 35 – Sottotetti 33
Articolo 36 – Agriturismi 34
Titolo 2 – Prescrizioni edilizie 34
Articolo 37 – Validità delle prescrizioni 34
Articolo 38 – Prestazioni e prescrizioni 35
Titolo 3 – Norme generali 37
Articolo 39 – Distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini 37
Articolo 40 – Tutela degli immobili di valore storico-identitario 37
Titolo 4 – Norme del piano strutturale 38
Articolo 41 – ZTO A1 - Centri storici 38
Articolo 42 – ZTO A2 - Fascia di rispetto ambientale del centro storico 40
Articolo 43 – ZTO B1 - Aree prevalentemente residenziali sature 40
Articolo 44 – ZTO B2 - Aree residenziali di completamento 43
Articolo 45 – ZTO B3 - Aree residenziali di riqualificazione 44
Articolo 46 – ZTO D1 - Nuclei produttivi esistenti 46
Articolo 47 – ZTO D3 - Attività produttive isolate 48
Articolo 48 – ZTO E1- Aree agricole ordinarie 50
Articolo 49 – ZTO E1p - Aree agricole periurbane 52
Articolo 50 – ZTO E2 - Aree agricole di valore paesaggistico (ZT 4 PUT) 54
Articolo 51 – ZTO E3 - Aree agricole e naturali di tutela (ZT 1b PUT) 57
Articolo 52 – ZTO E4 - Aree agricole speciali di promozione territoriale 58
Articolo 53 – ZTO CE - Corridoio ecologico 60
Articolo 54 – ZTO F, S - Attrezzature e impianti di interesse generale; sub-zone per standard urbanistici 61
Articolo 55 – ZTO R - Impianti produttivi dismessi di ristrutturazione urbanistica 63
Articolo 56 – ZTO It - Impianti tecnologici 66
Articolo 57 – Attrezzature private di uso pubblico 66
Articolo 58 – Cimitero 67
PARTE TERZA – COMPONENTE PROGRAMMATICA 67
Titolo 1 – Norme specifiche per le ZTO 67
Articolo 59 – ZTO ATr - Aree di trasformazione per insediamenti residenziali 67

Articolo 60 – ZTO ATs - Aree di trasformazione per attività sportive, culturali e per il tempo libero 70
Articolo 61 – ZTO ATc - Aree di trasformazione per attività commerciali e direzionali 72
Articolo 62 – ZTO D2 - Nuclei artigianali e per servizi di progetto sottoposti a Piano Insediamenti Produttivi 73
Articolo 63 – ZTO T - Aree per attività turistico/ricettive 75
Articolo 64 – Strade previste da PUC 78
PARTE QUARTA – NORME TRANSITORIE E FINALI 78
Articolo 65 – Norme transitorie 78
Articolo 66 – Norme di salvaguardia 78
Articolo 67 – Piani Urbanistici Attuativi vigenti 78
Articolo 68 – Attuazione degli interventi relativi a Permessi di Costruire rilasciati 79
Articolo 69 – Norme finali 79

Parte prima

Titolo 1 – Disposizioni generali

Articolo 1 – Principi

Il Piano Urbanistico Comunale, in ottemperanza agli artt. 3 e 97 della Costituzione ed agli artt. 1 e seguenti della Legge n. 241/1990, persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, imparzialità, economicità, trasparenza e pubblicità. Si ispira ai principi di semplificazione amministrativa e disciplina l'uso, la valorizzazione e le trasformazioni del territorio comunale ai sensi della Legge n. 1150/1942 e delle Leggi Regionali n. 14/1982 e n. 16/2004.

Ulteriori principi ispiratori sono:

- l'equilibrata distribuzione ed integrazione delle dotazioni territoriali e delle diverse funzioni;
- la strutturazione della forma urbana e dello spazio pubblico;
- la trasformazione in chiave ecologica dell'insediamento;
- la valorizzazione, tutela e, ove necessario, la costruzione del paesaggio e dell'identità;
- l'efficiente equilibrio tra esigenze di trasformazione e sviluppo socio-economico ed esigenze di tutela e valorizzazione dei valori ecologici, ambientali, culturali ed identitari.

Articolo 2 – Obiettivi del PUC

Il PUC, in coerenza con i principi ispiratori, definisce un quadro strategico organizzato in tre obiettivi generali perseguiti con strategie attuate attraverso un insieme di azioni coordinate, agendo con misure ordinarie e/o con il ricorso a progetti strategici:

1. Miglioramento delle qualità ambientale e fruizione delle aree naturali
   - Tutela aree naturali della montagna e delle aree agricole
   - Tutela della rete idrografica
   - Realizzazione di parchi agricoli
   - Realizzazione di percorsi di fruizione della montagna
   - Tutela del suolo agricolo e naturale

2. Miglioramento della qualità urbana
   - Concentrare l'edificazione in aree limitate al fine di ridurre il consumo di suolo
   - Ricostruire il costruito: riconversione aree industriali dismesse San Lorenzo
   - Recupero dei centri storici
   - Realizzazione della nuova rete ciclabile comunale
   - Adeguamento strade esistenti con integrazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature, spazi pubblici (Via Michelangelo, Via della Rinascita, Via Nazionale, Via G. Pepe)
   - Realizzazione by-pass stradali (San Lorenzo)
   - Limitazione del traffico veicolare (Centro storico capoluogo, San Lorenzo, Orta Loreto)
   - Realizzazione nuovo collegamento stradale Via Catullo – Via Barbella
   - Realizzazione attrezzature di livello sovracomunale (presidio Sanitario, ampliamento mercato ortofrutticolo, centro civico San Lorenzo, parco urbano/area ludica/teatro auditorium a valle del centro storico capoluogo)

3. Sviluppo economico
   - Incentivazione di attività commerciali di vicinato (centro storico capoluogo)

- Riqualificazione/completamento poli produttivi Via Nazionale e Via della Rinascita
- Sviluppo attività turistiche / promozione del ruolo di Sant'Egidio quale porta di accesso alla Costa d'Amalfi e al Parco Regionale dei Monti Lattari

Le strategie proposte fanno riferimento, oltre che a misure di regolazione direttamente definite dal PUC nel proprio apparato normativo, a progetti unitari, più o meno complessi ed estesi, che tendono a rispondere in forma integrata a potenzialità ed esigenze trasformative di alcuni importanti nodi urbani.

L'insieme delle linee strategiche trova sintetica rappresentazione nell'elaborato 2.2 – Quadro Strategico e costituisce il riferimento progettuale per l'Amministrazione Comunale al fine di indirizzare gli interventi di recupero, riqualificazione e trasformazione urbana per l'attuazione territoriale delle politiche urbane nei prossimi anni.

Le Disposizioni strutturali di PUC mantengono margini di flessibilità, in relazione alle incertezze previsionali che riguardano le situazioni congiunturali, i finanziamenti e le altre risorse disponibili, i comportamenti dei diversi attori istituzionali e gli esiti dei processi partecipativi degli Enti sovraordinati.

E' in questo quadro fluido e dialogico che la componente operativa del PUC ha individuato, in coerenza con le indicazione strutturali, gli ambiti di trasformazione urbanistica da attuare attraverso Piani Urbanistici Attuativi.

Articolo 3 – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), conformemente a quanto previsto dalla Legge regionale 16/2004 e dal Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011, è costituito da Disposizioni strutturali (anche denominate Componente strutturale, Piano strutturale o PSC) e Disposizioni operative (anche denominate Piano operativo, Componente programmatica, Componente operativa, Piano programmatico o POC). L'insieme delle due parti si compendia in un unico strumento di governo del territorio di cui deve essere garantita la coerenza interna.

Premessa alla definizione delle Disposizioni Strutturali e delle Disposizioni operative è il Quadro Conoscitivo, composto dagli elaborati seguenti:

R1 Relazione Generale

IT Inquadramento territoriale

1.1.1a Stralcio del Piano Territoriale Regionale (PTR) - Il sistema territoriale

1.1.1b Stralcio del Piano Territoriale Regionale (PTR) - La struttura naturale del territorio

1.1.2 Stralcio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

1.1.3 Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino - Amalfitana

1.1.4 Aree naturali tutelate: Parco dei Monti Lattari e Siti di Importanza Comunitaria

1.1.5 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Pericolosità frana

1.1.6 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Pericolosità idraulica

1.1.7 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio frana

1.1.8 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio idraulico

1.2.1 PRG vigente

1.2.2 PRG vigente – Stato di attuazione

1.2.3 PRG vigente – Trasformazioni edilizie

1.2.4 Aree per standard urbanistici e attrezzature esistenti

1.3.1 Evoluzione storica

1.3.2 Carta dei vincoli e delle risorse: beni culturali, paesaggistici-ambientali, storici

1.3.3 Zone di rispetto

1.3.4 Ambiti di paesaggio

1.3.5 Rete ecologica comunale

1.3.6 Attività produttive e siti dismessi

1.3.7 Il sistema produttivo, commerciale e turistico

1.3.8 Infrastrutture per la mobilità e reti tecnologiche

1.3.9 Zone di rispetto stradale[1]

La componente strutturale del PUC fornisce norme direttamente cogenti sul regime giuridico ed urbanistico dei suoli nonché direttive ed indicazioni per la redazione della componente operativa.

In particolare:

1. La componente strutturale del PUC è proiettata sul lungo periodo ed è a sua volta composta da:

   a. Regole che delineano le grandi scelte di qualificazione degli insediamenti e di tutela e valorizzazione e definisce le invarianti strutturali del territorio, che garantiscono irrinunciabili equilibri ambientali, culturali ed insediativi, non suscettibili di programmazione a breve termine ed, in generale, di contrattazione. Regola, inoltre, l'attività edilizia nelle porzioni del territorio oggetto di urbanizzazione consolidata e non necessitanti di trasformazioni di carattere urbanistico;

   b. Strategie ove, individuate le criticità e risorse del territorio, sono delineati gli obbiettivi di sviluppo e valorizzazione e fornito il quadro delle azioni per il raggiungimento degli obbiettivi, nonché individuate aree di trasformazione urbanistica per le quali il PSC detta obbiettivi e parametri;

2. La componente operativa del PUC è proiettata sul breve periodo e:

   a. individua le zone di trasformazione, con la definizione delle modalità attuative (intervento diretto, Piano Urbanistico Attuativo, comparti edificatori);

   b. attribuisce in modo conformativo le destinazioni d'uso del suolo, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi ed urbanistici;

   c. individua e definisce le attrezzature e servizi della città;

   d. contiene le previsioni finanziarie per l'attuazione degli interventi prioritari previsti attraverso il rimando agli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

[1] Elaborato aggiunto a seguito di osservazioni

Il Regolamento Regionale 5/2011 prevede che la Componente strutturale, facendo riferimento, in sintesi, agli elementi strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, precisi i seguenti aspetti del territorio:

- l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- i centri storici;
- la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI ed aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario;
- la perimetrazione delle aree in cui è possibile prevedere insediamenti destinati alla media e grande distribuzione commerciale anche in relazione al quadro infrastrutturale;
- individuazione delle zone a vocazione agricola e degli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- la ricognizione ed individuazione delle aree vincolate;
- la ricognizione delle infrastrutture ed attrezzature, puntuali ed a rete, esistenti.

Articolo 4 – Articolazione delle Disposizioni strutturali

Le previsioni della componente strutturale si articolano in elaborati grafici e norme di attuazione.

Gli elaborati comprendono:

2.1 Carta delle invarianti

2.2 Quadro strategico

2.3 Disposizioni strutturali di PUC

2.4 Viabilità e connessioni

NTA-Disposizioni strutturali

Articolo 5 – Articolazione delle Disposizioni operative

Le previsioni della componente operativa si articolano in elaborati grafici e norme di attuazione.

3.1 Disposizioni operative di PUC

3.2 Zonizzazione generale di PUC (quadro unione)

3.3 Zonizzazione generale di PUC (n. 11 quadranti in scala 1:2000)

Relazione di Piano

Atti di Programmazione degli Interventi e relativi allegati.

NTA-Disposizioni operative

Le presenti norme di attuazione determinano per ogni ZTO le destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi e urbanistici, nonché standard urbanistici e modalità di attuazione.

Articolo 6 – Atti di Programmazione degli Interventi (API)

Gli Atti di Programmazione degli Interventi disciplinano, in coerenza con i contenuti del PUC, gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di tre o cinque anni.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;

b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;

c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;

d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Articolo 7 – Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica regola la corretta utilizzazione del territorio, la conservazione dell'ambiente, la riqualificazione della città e l'uso ottimizzato delle risorse in coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- prescrive il recupero delle aree storiche e/o dell'impianto originario;
- regola la manutenzione delle zone consolidate;
- incentiva la ristrutturazione e riqualificazione ambientale, ecologica ed energetica delle zone degradate e/o inadeguate;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi della mobilità.

La disciplina urbanistica orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine ed una programmazione, nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture. Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente. Il Permesso di costruire di cui al Capo II del DPR. 6 giugno 2001 n. 380 è a titolo oneroso, secondo le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale.

Articolo 8 – Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del PUC

Gli elaborati del PUC sono predisposti e messi a disposizione esclusivamente su supporto informatico. In caso di divergenze tra i file fanno fede esclusivamente quelli in formato PDF, firmati digitalmente dal RUP e dal Segretario Comunale e depositati su supporto informatico presso il Comune e presso la Provincia.

Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione.

Nel caso di divergenze tra elaborati delle disposizioni strutturali e di quelle programmatiche, prevalgono le Disposizioni strutturali di PUC.

Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa appartenenti alla medesima componente del PUC, prevale quella a maggior dettaglio.

Laddove permanessero controversie sull'interpretazione degli elaborati grafici, normativi e/o descrittivi l'interpretazione autentica è data dal Consiglio Comunale con propria deliberazione sulla base di Relazione istruttoria del responsabile del settore ed ha valore generale per ogni successivo caso assimilabile.

Articolo 9 – Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore

Rispetto alle aree oggetto di vincolo e/o di prescrizioni rivenienti da provvedimenti che esorbitano la competenza comunale, dalla Legge e/o dalla pianificazione sovraordinata, generale, territoriale e di settore, il PUC ha carattere meramente ricognitivo e, comunque, non esaustivo, rinviandosi alle disposizioni legislative specifiche ed alla pianificazione sovraordinata e di settore sia per la compiuta individuazione fisica che per la disciplina applicabile che, ove più restrittiva, è da intendersi sempre prevalente rispetto a quanto in merito previsto dal Piano.

Articolo 10 – Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale sono attuate nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti NTA e supportate dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Nel caso di divergenze tra le previsioni del RUEC e quelle del PUC prevalgono queste ultime.

Articolo 11 – Regime degli interventi edilizi

Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla Legge.

Le trasformazioni edilizie esorbitanti le attività di edilizia libera di cui all'art.6 comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. sono assoggettate a Permesso di Costruire (PdC), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) stabilite dalle Leggi nazionali e regionali vigenti al momento di esecuzione dell'opera, a seconda della categoria di intervento a cui la stessa è ascrivibile.

Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti, a suo tempo legittimamente assentiti anche eventualmente in sanatoria, che siano in contrasto con le norme di zona del PUC, in quanto la destinazione prevalente rientra tra quelle che il PUC esplicitamente vieta oppure in quanto compresi in tutto o in parte in aree destinate alla realizzazione della Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro/risanamento conservativo o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga, ove ciò è consentito, frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti deve comunque corrispondere la superficie fondiaria e le relative dotazioni prescritte dal PUC per le nuove costruzioni. In caso contrario il frazionamento non può aver luogo e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

Articolo 12 – Misure di salvaguardia

Al fine di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con le previsioni del PUC, a partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre l'intervallo temporale previsto dalla vigente normativa regionale dalla data di adozione, è sospeso l'esame ed il rilascio di atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che, sebbene conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano in contrasto con le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale adottato. Sono fatti salvi gli interventi in attuazione della pianificazione attuativa già approvata ed ancora vigente.

Titolo 2 – Definizioni

Per quanto, eventualmente, non espressamente contenuto nelle presenti norme tecniche di attuazione, si rimanda alle definizioni contenute nel RUEC vigente.

Articolo 13 – Definizioni urbanistiche

Ai fini della corretta interpretazione ed applicazione delle norme del PUC si forniscono le seguenti definizioni:

- Disposizioni strutturali di PUC: la componente strutturale del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.

- Disposizioni operative di PUC: la componente programmatica del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.

- Tessuto: porzione di territorio identificata sulla base di specifici attributi fisici, morfologici e/o funzionali.

- Comparto: porzione di territorio per il quale il PUC prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive secondo le previsioni del successivo Articolo 20. – Comparti edificatori.

- Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature (RIA): l'insieme delle infrastrutture ed attrezzature a rete, puntuali, superficiali, interrate, aeree e miste esistenti e di cui il PUC prevede la realizzazione. Comprende:

- le strade ed i relativi marciapiedi, piazze ed aree pedonali;
- la rete fognaria;
- la rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- la rete di adduzione dell'energia elettrica;
- la rete elettrica da fonti energetiche alternative;
- la rete di teleriscaldamento;
- la rete di adduzione idrica;
- la rete di telecomunicazione;
- la rete di pubblica illuminazione comprensiva dei quadri di comando e della rete elettrica di alimentazione;
- le aree attrezzate a parco, per il gioco, lo sport ed il tempo libero;
- le attrezzature per l'istruzione;
- i parcheggi pubblici;

- le attrezzature pubbliche di interesse comune;

- Zona Territoriale Omogenea (ZTO): è una porzione di territorio per la quale il PUC definisce la disciplina urbanistica e individua la destinazione d'uso prevalente e quelle non consentite. Nell'ambito della medesima ZTO il PUC può ulteriormente specificare sub-zone distinte con riferimento ai parametri edilizi (altezze, distanze, caratteristiche tipologiche, ecc.) e/o attuativi (attuazione diretta, pianificazione attuativa, attuazione convenzionata, ecc.) Ai fini del coordinamento con le norme fondamentali regolanti l'urbanistica e l'edilizia il PUC individua le seguenti ZTO:

- A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq, articolate nelle ZTO B1, B2; B3;
- AT (assimilabili ai fini normativi alle zone C di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi residenziali, che risultino inedificate o poco edificate;
- D: le parti del territorio destinate a insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva, artigianale, commerciale, logistica, articolate nelle ZTO D1, D2, D3;
- E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, articolate nelle ZTO E1, E2, E3, E4;
- F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (cfr. zone F di cui all'art. 4 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444);
- R: le parti del territorio occupate da impianti produttivi dismessi, di cui si prevede la trasformazione; (assimilabili ai fini normativi alle zone D di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444):
- T: le parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive. (assimilabili ai fini normativi al punto 1.9 degli Allegati alla LR 14/82):
- Le aree puntuali soggette ad esproprio (dpr 327/2001).

- Sub zone Standard (S): sono porzioni di territorio comprese nell'ambito di una ZTO, destinate al soddisfacimento del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444. Il PUC individua le seguenti sub zone:

- S_V: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade. A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione: i parchi pubblici, le aree verdi pubbliche ed attrezzate per il gioco bambini e per lo sport, le aree ospitanti gli impianti sportivi pubblici, sia al chiuso che all'aperto, le aree ospitanti attrezzature pubbliche per attività ludiche, dello spettacolo, per il tempo libero e per l'aggregazione e la socialità.
- S_C: aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi;
- S_I: aree per attrezzature destinate all'istruzione;
- S_P: aree per parcheggio pubblico;
- S_PV: aree integrate per parcheggi e verde attrezzato (di progetto). Si tratta di aree prevalentemente destinate a parcheggio pubblico, con l'integrazione di spazi per il gioco e giardini pubblici.

- Nelle zone AT (C) la indicazione delle aree per attrezzature pubbliche è da ritenersi indicativa, tenuto conto che la localizzazione e la puntuale destinazione d'uso deve essere stabilita dall'Amministrazione Comunale in sede di redazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Articolo 14 – Parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi

Si precisa che ogni qual volta, nelle presenti norme, si utilizza, con riferimento all'edificato, il termine "esistente" ci si riferisce solo ed esclusivamente alle costruzioni legittime e/o legittimate nei termini di legge. Nessun diritto e/o qualità di qualunque natura può derivare dall'edificato non legittimo. Ai fini della corretta interpretazione ed applicazione delle norme del PUC si forniscono le seguenti definizioni:

- Superficie territoriale (St): superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti, nonché le aree ricadenti all'interno di fasce di rispetto. Qualora si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, database topografico, o mappa catastale, si assume la superficie reale rilevata come superficie territoriale.
- Superficie fondiaria (Sf): porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
- Indice di fabbricazione territoriale (It): parametro numerico che esprime in metri cubi le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
- Indice di fabbricazione fondiario (If): parametro numerico che esprime in metri cubi le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
- Zero di progetto: la quota media del suolo preesistente all'intervento edilizio, ovvero, quando il lotto è contiguo alla viabilità pubblica esistente, la quota stradale misurata nel punto medio del confine tra lotto e viabilità pubblica.
- Superficie lorda di livello (Sl): superficie racchiusa dagli elementi perimetrali esterni (muri), al lordo di tutte le partizioni interne ed esterne, pilastri ed elementi verticali.
- Volume esistente (V): il volume esistente va calcolato, per gli edifici esistenti, quale somma dei volumi dei singoli livelli, ottenuti come prodotto della Superficie lorda di livello (Sl) per l'altezza lorda dal calpestio dello stesso livello all'estradosso del solaio del livello superiore. Nel caso di copertura a falde inclinate il volume dell'ultimo livello è calcolato utilizzando le formule matematiche di determinazione del volume del solido e/o dei solidi che racchiudono il livello in parola, compreso eventuali abbaini. Non concorrono alla formazione del volume esistente:
  - i volumi tecnici ed i sottotetti non abitabili, come definiti dal RUEC;
  - la parte dell'edificio posta completamente al di sotto della quota zero di progetto e che non ha destinazione residenziale e/o produttiva;
  - tutti i volumi che, ai sensi della legislazione vigente, non concorrono alla formazione del Volume esistente.
- Volume edificabile (Vt) anche indicato come capacità edificatoria: il volume complessivo edilizio realizzabile, comprensivo dell'eventuale volume già esistente. Il volume edificabile va calcolato quale somma dei volumi dei singoli livelli, ottenuti come prodotto della Superficie lorda di livello (Sl) per l'altezza lorda dal calpestio dello stesso livello all'estradosso del solaio del livello superiore. Nel caso di copertura a falde inclinate il volume dell'ultimo livello è calcolato utilizzando le formule matematiche di determinazione del volume del solido e/o dei solidi che racchiudono il livello in parola, compreso eventuali abbaini. Non concorrono alla formazione del volume edificabile:
  - i volumi tecnici ed i sottotetti non abitabili, come definiti dal RUEC;

  - la parte dell'edificio posta completamente al di sotto della quota zero di progetto e che non ha destinazione residenziale e/o produttiva;
  - tutti i volumi che, ai sensi della legislazione vigente, non concorrono alla formazione del Volume edificabile;
  - limitatamente agli edifici con destinazione d'uso residenziale al piano terra, non concorrono alla formazione del volume edificabile vespai con funzione di isolamento termico e igienico-sanitario. I vespai possono avere altezza massima di 0,60 metri dal piano di campagna, escluso il solaio.[2]
- Volume Residenziale (Vr) anche indicato come capacità edificatoria residenziale: la parte del volume edificabile avente destinazione residenziale, comprensivo di ogni parte, elemento di distribuzione, etc. che il Piano prevede di contabilizzare ai fini del calcolo del Volume edificabile con le specifiche deroghe riportate nella precedente definizione di "Volume edificabile".
- Volume Non Residenziale (Vc) anche indicato come capacità edificatoria non residenziale: la parte del volume edificabile avente destinazione diversa da quella residenziale nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite, comprensivo di ogni parte, elemento di distribuzione, etc. che il Piano prevede di contabilizzare ai fini del calcolo del Volume edificabile con le specifiche deroghe riportate nella precedente definizione di "Volume edificabile".
- Superficie lorda di pavimento (Slp): somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali, con esclusione delle superfici accessorie.
- Superficie coperta (Sc): superficie risultate dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio, con esclusione degli sporti e aggetti inferiori a 1,50 m.
- Superficie scoperta (Ssc): superficie risultate dalla differenza fra la Superficie fondiaria (Sf) e la Superficie Coperta (Sc).
- Rapporto di Copertura (RC): rapporto fra la Superficie Coperta e la Superficie Territoriale.
- Altezza massima (Hmax): costituisce il limite massimo di altezza, misurata a partire dalla quota del terreno, delle costruzioni, comprensivo di qualunque parte, sia orizzontale che verticale e/o inclinata e di tutti i volumi tecnici qualunque ne sia la funzione. Possono eccedere l'altezza massima, con il limite inderogabile di ulteriori metri 4,00, i seguenti manufatti:
  - torrini scale e ascensori con superficie strettamente limitata alle esigenze tecniche;

  Possono eccedere altresì l'altezza massima, in funzione di comprovate esigente tecnologiche:
  - manufatti finalizzati allo sfruttamento e/o produzione di energia da fonte non fossile;
  - elementi impiantistici dei manufatti produttivi.
  - camini e canne di ventilazione.
- Superficie permeabile (Sp): porzione di Superficie Territoriale o Fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscano la naturale penetrazione delle acque meteoriche verso la falda acquifera.
- Distanza dai confini (Dc): è il minimo distacco che deve intercorrere tra il confine del lotto con altra proprietà privata e la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi, se eccedenti la profondità di metri 1,50, gli sporti, le pensiline.
- Distanza dai fabbricati (Df): è il minimo distacco radiale che deve intercorrere tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi le tettoie e gli sporti e le pensiline se eccedenti la profondità di metri 1,50. Tale distanza è presa in considerazione quando gli edifici si fronteggiano. A tal fine due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontri una o più pareti dell'altro.
- Distanza dalle strade (Ds): è il minimo distacco che deve intercorrere tra il confine del lotto con la viabilità pubblica e la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato,

[2] Modifica apportata a seguito di osservazioni (n.21).

ivi compresi, le tettoie nonché gli sporti e le pensiline se eccedenti la profondità di metri 1,50. Il valore indicato per ogni ZTO e/o sottozona o comparto dalle presenti norme costituisce solo uno dei parametri rispetto al quale verificare la legittimità delle trasformazioni edilizie dovendosi, in ogni caso, rispettare anche le distanze minime dai confini, dai fabbricati e dalle strade derivanti dall'applicazione di tutti gli articoli delle presenti norme, dell'art. 9 dei Decreti Interministeriali n.1444 e 1404 del 1968, del D.lgs. 285/1992, del D.P.R. 495/1992 e delle vigenti norme di settore.

- HF – Altezza dell'edificio per il calcolo della distanza dai confini:
  - Altezza lorda: differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano soprastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
  - Altezza del fronte: è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di estradosso del solaio di copertura per i tetti inclinati, ovvero della sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
  - Altezza dell'edificio: altezza massima tra quelle dei vari fronti.
- H – Altezza dell'edificio per il calcolo del volume (Altezza utile): Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- Unità Minima di Intervento (UMI): insieme di aree libere ed edifici, su cui è obbligatorio intervenire in modo unitario e contestuale così come definiti dal PUC o da PUA.

Articolo 15 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate in:

- **Residenziale (DR)**: comprende le civili abitazioni, gli uffici, l'artigianato non nocivo e non rumoroso non oltre il 20% delle residenze e le superfici non residenziali ad esse pertinenti quali: garage auto pertinenziali e i relativi spazi di manovra, cantine pertinenziali, locali tecnologici che non prevedano la presenza continuativa di persone (locali termici, lavanderie pertinenziali all'abitazione, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, etc.), collegamenti verticali ed orizzontali per l'accesso e la circolazione negli edifici a prevalente destinazione residenziale.
- **Produttiva Direzionale (DPD)**: comprende uffici, studi professionali, superfici congressuali, espositive, fieristiche, per attività sociali, culturali, religiose, socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, circoli ricreativi, nonché le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, etc. destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Commerciale (DPC)**: comprende le superfici destinate all'attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, i pubblici esercizi di somministrazione, le attività ricreative, sportive, dello spettacolo, del gioco, depositi, magazzini, cinema e multisale, convitti, centri benessere, Spa ed, in generale, ogni attività svolta per fini di lucro non rientranti in nessuna delle altre destinazioni elencate dalla presenti norme. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.

- **Produttiva Industriale (DPI)**: comprende le superfici destinate all'attività industriale. Comprende le aree e gli edifici destinati a logistica e/o deposito. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, etc., destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme. Non sono ammesse destinazioni d'uso industriali nocive e inquinanti. Al tal proposito è fatto obbligo di realizzare su tutti gli impianti misure necessarie a ridurre le emissioni e gli agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme e regolamenti in materia.
- **Produttiva Artigianale (DPA)**: comprende le superfici destinate all'attività di produzione di beni e servizi svolte da un imprenditore artigiano. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, etc., destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme. Non sono ammesse destinazioni d'uso artigianali nocive e inquinanti. Al tal proposito è fatto obbligo di realizzare su tutti gli impianti misure necessarie a ridurre le emissioni e gli agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme e regolamenti in materia.
- **Produttiva Turistico-Ricettiva (DTR)**: comprende alberghi, pensioni, motel, residence, campeggi, villaggi turistici, ostelli e similari. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense, ristoranti, bar, spazi di relazione, sale gioco, centri sportivi, centri benessere, Spa, etc. destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Agricola (DAO)**: comprende le superfici destinate allo svolgimento dell'attività agricola, di immagazzinamento e/o trasformazione dei prodotti agricoli svolta direttamente dall'imprenditore agricolo, di residenza dell'imprenditore agricolo, nonché gli annessi ed accessori strumentali alla conduzione dell'azienda agricola. Ove consentite comprende anche le superfici destinate all'attività agri-turistica, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola. L'attività agricola senza edificazione è sempre consentita.
- Nel caso di cambi di destinazione d'uso che comportino un incremento del carico urbanistico e una maggiore dotazione di aree destinate a standard urbanistici, tali aree devono essere reperite nelle immediate vicinanze dell'area oggetto di intervento.[3]

Articolo 16 – Definizione degli interventi

Il presente articolo contiene l'elenco degli interventi edilizi ammessi, in conformità all'articolo 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Le definizioni del presente articolo, seppur non espressamente aggiornate, si riferiscono a quelle contenute nel DPR 380/2001, in fase di revisione con il DL 76/2020. La modifica e/o l'aggiornamento delle stesse si intendono automaticamente recepite nelle presenti NTA, senza che ciò comporti la necessità di variante normativa.

- **Manutenzione ordinaria (MO)**: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (cfr. DPR 380/2001 e ss.mm.ii. art. 3 comma 1 lett. a).

[3] Modifica apportata a seguito di osservazioni (n.65)

- **Manutenzione straordinaria (MS)**: 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 (cfr. DPR 380/2001 e ss.mm.ii. art. 3 comma 1 lett. b).
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (cfr. DPR 380/2001 e ss.mm.ii. art. 3 comma 1 lett. c).
- **Ristrutturazione edilizia (RSE)**: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. 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 di quella 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 (cfr. DPR 380/2001 e ss.mm.ii. art. 3 comma 1 lett. d).
- **Nuova costruzione (NCS)**: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

    e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

    e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

    e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

    e.4) [abrogato]

    e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

(cfr. DPR 380/2001 e ss.mm.ii. art. 3 comma 1 lett. e)

- **Ristrutturazione urbanistica (RUR)**: interventi 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 (cfr. DPR 380/2001 e ss.mm.ii. art. 3 comma 1 lett. f).

- Demolizione senza ricostruzione: gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono rivolti al risanamento funzionale e formale degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi pubblici. L'attribuzione di questa categoria equivale all'imposizione di un vincolo a contenuto espropriativo e, pertanto, gli interventi ammissibili sugli immobili, nelle more della demolizione, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle presenti norme. La Demolizione senza ricostruzione è sempre ammessa.
- Opere interne: opere eseguite prevalentemente all'interno dei fabbricati, finalizzate alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono considerate opere interne:
    - la demolizione e/o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti, rivestimenti, intonaci e loro coloritura;
    - il rifacimento e/o la sostituzione di infissi interni ed esterni;
    - la riparazione e/o sostituzione di impianti per servizi accessori, come l'idraulico, il fognario, gas, di allontanamento delle acque meteoriche, di illuminazione, di ventilazione e condizionamento, di apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.
- Mutamento delle destinazioni d'uso: qualsiasi azione che comporta la modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile che comporta il passaggio da una categoria di destinazione d'uso ad una differente. Esso è ottenibile con o senza opere edili.

Per i beni oggetto delle tutele di cui alla parte II del d.lgs. 42/2004 la definizione di restauro è la seguente:

- Restauro: l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale (art. 29, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004 e ss.mm.ii.).

Titolo 3 – Attuazione del PUC

Articolo 17 – Strumenti di attuazione

Le previsioni del PUC si attuano mediante interventi pubblici, privati e misti.

Le norme delle ZTO stabiliscono se e per quali interventi nell'area è consentita l'attuazione diretta ovvero se costituisca presupposto la preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA). Il procedimento di esame e rilascio dei titoli edilizi, di formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, di formazione, adozione ed approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi e per la comunicazione ove prevista nei casi di edilizia libera, è regolato dalle norme legislative e regolamentari in materia e, ove non in contrasto con queste, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Articolo 18 – Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi

In ogni caso costituisce presupposto al rilascio del PdC o, ove applicabili, per la formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o la concreta previsione da parte del Comune di completa attuazione delle stesse nel successivo triennio, da dimostrarsi mediante la presenza nella vigente programmazione triennale OO.PP. con fonti finanziarie certe e l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

A tal fine, per gli interventi di nuova costruzione nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, costituiscono opere di urbanizzazione primaria indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo:

- le strade a servizio dell'immobile, compreso l'allacciamento alla viabilità pubblica;
- gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere), i relativi allacciamenti alla rete urbana di smaltimento e l'effettiva capacità di quest'ultima di accogliere il carico aggiuntivo determinato dall'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e la concreta disponibilità di una portata idrica sufficiente al funzionamento dell'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali in media o bassa tensione e la concreta disponibilità di una potenza idonea al funzionamento dell'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- per le destinazioni residenziale, produttiva direzionale e produttiva commerciale, la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento salvo, in sede di istanza, il richiedente dimostri, a mezzo apposita relazione asseverata da tecnico abilitato, che, in ragione delle soluzioni tecnologico-impiantistiche adottate, la climatizzazione invernale e l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria per l'immobile oggetto del titolo avvenga con un minor impatto ecologico, in termini di minor consumo di TEP /anno, rispetto a quanto conseguibile con l'uso di caldaie autonome a condensazione alimentate a gas combustibile per uso domestico;
- la disponibilità del servizio telefonico e di trasmissione dati;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche da cui è servito l'immobile;
- spazi di verde attrezzato pubblici effettivamente ed immediatamente fruibili entro un raggio di 500 metri.

La sussistenza di tali opere, quale condizione minima al rilascio o formazione del titolo abilitativo, deve risultare da apposita dichiarazione del Responsabile del Procedimento anche sulla base delle asseverazioni prodotte dall'istante in esecuzione del presente articolo, ovvero dello stesso istante nei casi di titoli edilizi alternativi al PdC.

Ove il suolo fosse solo parzialmente servito dalle opere prima elencate, il rilascio o la formazione del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che obblighi il richiedente a realizzare direttamente, a propria cura e spese, le infrastrutture mancanti fino al completo soddisfacimento dei requisiti minimi previsti.

Il Consiglio Comunale approva uno schema generale di convenzione da applicarsi in casi consimili.

Articolo 19 – Piani Urbanistici Attuativi

In alcune ZTO il PUC prescrive che la trasformazione del territorio può avvenire solo a seguito dell'approvazione di un PUA con i contenuti e secondo il procedimento stabilito dalle norme legislative e regolamentari in materia. In tal caso, salvo previsione contraria nelle specifiche norme di zona, fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentite attività di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, l'attività agricola senza edificazione.

Le norme specifiche della ZTO definiscono le caratteristiche del PUA e se lo stesso debba essere necessariamente di iniziativa pubblica o ne è consentita la formazione su iniziativa privata.

A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'ambito della dizione PUA sono compresi i seguenti strumenti attuativi nonché quelli che nel tempo saranno introdotti dalla legislazione nazionale e regionale:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982 n.14;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18/4/1962, n.167;
- Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5/8/1978 n.457;
- Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- Piani di Lottizzazioni convenzionate (PdL) di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150;
- Programmi Integrati (PrI) di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179;
- Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui alla legge 4/12/1993, n. 493.

Tutela delle risorse idriche

I PUA, con l'obiettivo di tutelare le risorse idriche, dovranno riportare:

- la cartografia di raffronto tra zonizzazione del PUC con il reticolo idrografico superficiale, con gli eventuali tratti canalizzati, cementati o tombati, con gli acquiferi presenti, con eventuali indicazione di pozzi e sorgenti, e con ulteriori elementi cartografici e/o bibliografici eventualmente presenti agli atti dell'amministrazione;

- elaborati descrittivi in grado di rappresentare con sufficiente esaustività:

  - le dotazioni infrastrutturali a rete per le aree di nuova urbanizzazione e di trasformazione e, specificatamente: Rete idrica e fonti di approvvigionamento;
  - rete fognaria con particolare riferimento all'impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate;
  - le verifiche sulle dotazioni idriche necessarie in relazione allo sviluppo demografico atteso; sulle portate di acque reflue (meteoriche e nere) derivanti dalle aree suddette.

Le prescrizioni contenute nei PUA dovranno favorire:

- il rispetto del risparmio della risorsa idrica con particolare riferimento agli usi (potabili, irrigui, industriali), applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti quali: dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile; recupero delle meteoriche sia dalle superfici impermeabili sia dalle coperture e aree scoperte di pertinenza del piazzale e dei parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate, invece che nei recapiti fognari, in serbatoi o cisterne o accumuli naturali, da utilizzare per irrigazione del verde di pertinenza, pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, antincendio;

- l'impiego di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;

- l'impiego di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo, per le aree destinate agli insediamenti produttivi, al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili (comma 1, lettera c dell'art.146 del D.Lgs. 152/2006);

- la salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e compatibilità dei deflussi nei ricettori finali derivanti da nuove impermeabilizzazioni, attraverso:

  - la riduzione, nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino l'impermeabilizzazione superficiale del suolo;
  - il ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;
  - l'utilizzo, per le aree interessate dal transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura degli emissari di tali sistemi dovrà essere a carico del gestore del SII;

- il ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana delle aree degradate e vulnerabili.

I PUA, inoltre, dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- l'incremento, nelle aree urbane, produttive, periurbane e rurali, della copertura degli alberi nelle aree verdi al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico;

- la creazione di viali alberati e alberature.

Articolo 20 – Comparti edificatori

L'attuazione del PUC, ove esplicitamente previsto, avviene mediante comparti edificatori di cui alla vigente normativa Nazionale e/o Regionale. Il comparto edificatorio è attuato dai proprietari anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.

Nel caso di inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari degli immobili, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie ed i relativi immobili con le modalità previste dalla Legge.

L'attuazione del Comparto presuppone, in ogni caso, l'approvazione di un PUA esteso all'interezza delle aree costituenti il comparto, redatto ad iniziativa del soggetto che opera la trasformazione (i privati anche riuniti o il comune o la società mista) e la cessione gratuita in favore del Comune delle aree destinate alla Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature, a spazi e attrezzature pubbliche e quanto altro stabilito dal PUC. Il rilascio dei titoli abilitativi per le singole costruzioni comprese nel comparto, così come individuate nel PUA approvato, è subordinato all'impegno alla realizzazione, contestualmente alla costruzione, a cura e spese dei proprietari del comparto, delle opere di urbanizzazione primaria, garantito nei modi stabiliti dal Comune ed alla relativa cessione al Comune.

Articolo 21 – Disciplina della perequazione

Il PUC, nell'ambito delle sue potenzialità edificatorie, viene attuato anche con sistemi perequativi/compensativi, secondo criteri e modalità definiti dalle NTA e dai contenuti delle Schede operative allegate agli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

La perequazione è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico – economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione programmati per i diversi comparti.

Le disposizioni operative del PUC delimitano gli ambiti di trasformazione urbana, da attuare con procedure perequative/compensative mediante comparti edificatori, seguendo gli indirizzi stabiliti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti ed attraverso la stipula di specifica convenzione.

Le schede della componente operativa del presente Piano individuano per ogni comparto la quantità della volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.

Le volumetrie edificabili assegnate ai privati sono ripartite, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili.

I PUA definiscono i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

A ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per gli indici previsti dal PUC.

Articolo 22 – Standard urbanistici

Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da

perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.

Le dotazioni territoriali o standard, possono e devono riferirsi, oltreché ai servizi e alle infrastrutture per l'urbanizzazione in senso stretto, anche alle dotazioni ecologiche, a quelle ambientali e a quelle paesaggistiche, affiancando alle categorie tradizionali dei servizi, indicate dal Decreto Interministeriale 1444/1968, e delle opere di urbanizzazione, nuove categorie di dotazioni integrative.

Tra queste rientrano:

a) aree boscate per compensazione delle emissioni di CO2
b) bacini di laminazione/espansione per le acque
c) opere di sistemazione idrogeologica e per la messa in sicurezza degli insediamenti
d) aree umide per la fitodepurazione
e) corridoi ecologici
f) fasce di forestazione urbana
g) opere di miglioramento del paesaggio e della qualità estetica dei luoghi (barriere verdi, quinte arboree, rilevati con copertura vegetale), con la predilezione di essenze autoctone per le piantumazioni da effettuare nelle aree a verde in contesti ambientali di rilievo e/o tutelati;
h) superfici a servizi ricavate all'interno di edifici senza superfici fondiarie dedicate
i) dotazioni per l'edilizia sociale (alloggi destinati alla locazione nei comuni ad alta densità abitativa)
j) etc.

Le aree a servizi negli insediamenti produttivi si estendono alle seguenti tipologie quali:

a. uffici postali
b. sportelli bancari
c. presidi sanitari
d. centri di formazione professionale e aule di stage
e. invasi artificiali o vasche di raccolta antincendio
f. sistemi depurativi a basso impatto
g. centri di raccolta differenziata
h. piazzole ecologiche
i. verde sportivo, ricreativo e di protezione
j. parcheggi ad uso differenziato
k. piattaforme, autoporti, logistica di prossimità
l. uffici consortili
m. attrezzature per attività culturali
n. mense
o. impianti per il tempo libero
p. asili nido e scuole
q. palestre

Le aree riservate al verde pubblico urbano e gli immobili di origine rurale, riservati alle attività collettive sociali e culturali di quartiere, con esclusione degli immobili ad uso scolastico e sportivo, ceduti al comune nell'ambito delle convenzioni e delle norme previste negli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, possono essere concessi in gestione, per quanto concerne la manutenzione, con diritto di prelazione ai cittadini residenti nei comprensori oggetto delle suddette convenzioni e su cui insistono i suddetti beni o aree, mediante procedura di evidenza pubblica, in forma ristretta. Ai fini della

partecipazione alle procedure di evidenza pubblica, i cittadini residenti possono costituire un consorzio che raggiunga almeno il 51% per cento della proprietà della lottizzazione.

I comuni possono prevedere incentivi alla gestione diretta delle aree e degli immobili da parte dei cittadini costituiti in consorzi anche mediante riduzione dei tributi propri.

I comuni, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze e delle risorse disponibili, promuovono l'incremento degli spazi verdi urbani, di «cinture verdi» intorno alle conurbazioni per delimitare gli spazi urbani, adottando misure per la formazione del personale e l'elaborazione di capitolati finalizzati alla migliore utilizzazione e manutenzione delle aree, e adottano misure volte a favorire il risparmio e l'efficienza energetica, l'assorbimento delle polveri sottili e a ridurre l'effetto «isola di calore estiva», favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane, con particolare riferimento:

a) alle nuove edificazioni, tramite la riduzione dell'impatto edilizio e il rinverdimento dell'area oggetto di nuova edificazione o di una significativa ristrutturazione edilizia;

b) agli edifici esistenti, tramite l'incremento, la conservazione e la tutela del patrimonio arboreo esistente nelle aree scoperte di pertinenza di tali edifici;

c) alle coperture a verde, di cui all'articolo 2, comma 5, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, quali strutture dell'involucro edilizio atte a produrre risparmio energetico, al fine di favorire, per quanto possibile, la trasformazione dei lastrici solari in giardini pensili;

d) al rinverdimento delle pareti degli edifici, sia tramite il rinverdimento verticale che tramite tecniche di verde pensile verticale;

e) alla previsione e alla realizzazione di grandi aree verdi pubbliche nell'ambito della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle zone a maggior densità edilizia;

f) alla previsione di capitolati per le opere a verde che prevedano l'obbligo delle necessarie infrastrutture di servizio di irrigazione e drenaggio e specifiche schede tecniche sulle essenze vegetali;

g) alla creazione di percorsi formativi per il personale addetto alla manutenzione del verde, anche in collaborazione con le università, e alla sensibilizzazione della cittadinanza alla cultura del verde attraverso i canali di comunicazione e di informazione.

In senso più generale, come "standard urbanistico" s'intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev'essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l'altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di "standard urbanistico" si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all'incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 2 della L.122/1989): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

La dotazione minima di standard è elevata a mq 20 per abitante nei Comuni capoluoghi di provincia, in quelli con popolazione superiore a 50.000 abitanti ed in quelli con tasso medio di incremento demografico nell'ultimo decennio superiore al 5% ed è così ripartita:5,0 mq/ab per istruzione; 2,5 mq/ab per attrezzature di interesse comune; 10,0 mq/ab per verde pubblico attrezzato; 2,5 mq/ab per parcheggi.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.)(Art. 3 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444).

La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee alle articolazione e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (Art.4 D.M. 1444/1968).

In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti sull'edificato esistente determinino un incremento del carico urbanistico, il rilascio del titolo edilizio abilitante all'esecuzione delle opere o la formazione del titolo alternativo, potrà avvenire solo previa sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica con cui l'istante cede gratuitamente al Comune le aree necessarie al soddisfacimento dell'incremento prodotto del fabbisogno di spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 nelle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme. Inoltre, in luogo del pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo II, Capi II e III del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto della normativa di settore in materia di contratti e appalti pubblici e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

Articolo 23 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono le seguenti:

a) strade residenziali; b) spazi di sosta o di parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato. (Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria) (Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria) g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al VI decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultra larga

effettuate anche all'interno degli edifici (lettera aggiunta dall'art. 6, comma 3-bis, legge n. 164 del 2014) (articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847).

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono le seguenti:

a)asili nido e scuole materne; b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; (lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988) c) mercati di quartiere; d) delegazioni comunali; e) chiese ed altri edifici religiosi; f) impianti sportivi di quartiere; g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, (nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006); h) aree verdi di quartiere (comma aggiunto dall'articolo 44 della legge n. 865 del 1971). Dette opere hanno l'obbligo, se del caso, di essere integrate con gli standard settoriali.

Articolo 24 – Monetizzazione degli standard urbanistici

Premessa

La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici.

La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.

La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale, PUC (PRG), deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge (D.M. n.1444/68; Allegati alla LR. n.14/82, normativa specifica di settore). La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.

Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;

- qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
- per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.

La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:

a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);

b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Reg. Reg. n.5/2011).

Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.

Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella zona "A" Centro Storico, ovvero nelle zone"B" di completamento residenziale, in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti inedificati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.

Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.

La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle zone omogenee C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.

Disciplina della monetizzazione

Per gli interventi edilizi diretti nelle ZTO A, B1, B2, D1 e D3, e per gli interventi sull'edificato esistente, qualora l'acquisizione delle aree di cui al precedente Articolo 20. – Standard urbanistici, non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove il privato non disponga di aree libere nella ZTO d'intervento, gli Uffici dispongono che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato medio delle aree ricadenti nella stessa ZTO. Tale opportunità è applicabile solo ed esclusivamente laddove, al momento del formarsi del titolo edilizio da cui scaturisce l'esigenza di standard urbanistici, nell'insieme delle ZTO A, B1, B2, D1 e D3 sia comunque già complessivamente rispettatala dotazione minima di spazi pubblici – esistenti e di progetto – di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

Il Consiglio Comunale definisce annualmente, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al comma precedente. Inoltre lo stesso Consiglio Comunale programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate, di cui il PUC individua un primo elenco. Detto elenco dovrà obbligatoriamente essere aggiornato mediante la previsione di nuove aree da acquisire secondo le procedure di cui al D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. affinché, in ogni momento, sia rispettato l'equilibrio tra fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, risultante dalle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme e la quantità complessiva di aree, effettivamente già disponibile ovvero oggetto di vincolo preordinato all'esproprio vigente e non decaduto.

Analogamente, qualora l'acquisizione di aree standard conseguenti all'incremento di carico urbanistico previsto nell'ambito dei PUA non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Comune può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato delle aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

La definitiva approvazione di PUA con monetizzazione degli standard potrà avvenire solo previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard urbanistici ad un valore inferiore ai minimi fissati dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC. Ciò in ragione delle aree già trasformate ad attrezzature costituenti standard urbanistici, delle aree a ciò destinate già di proprietà del Comune e dei vincoli preordinati all'esproprio, vigenti e non decaduti, di aree da trasformare ad attrezzature costituenti standard urbanistici. In caso contrario, la definitiva approvazione di PUA con monetizzazione degli standard potrà avvenire solo previo previa acquisizione da parte del Comune delle maggiori aree necessarie a soddisfare il fabbisogno derivante dall'incremento di carico conseguente al PUA con i mezzi finanziari a tal fine anticipati dall'istante.

Articolo 25 – Strade

Le norme regolanti la costruzione delle strade e delle intersezioni stradali sono quelle previste dal D.lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, e D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e fanno oggi riferimento alle disposizioni di cui al Decreto ministeriale 19 aprile 2006 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali e Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

Le arterie stradali e le aree contermini oggetto di allagamenti dovranno essere inserite nel Piano di Protezione Civile Comunale e nei sistemi di monitoraggio ed allerta al fine di scongiurare la perdita di vite umane.

Articolo 26 – Norme generali per le principali fasce di rispetto

Le fasce di rispetto non modificano la destinazione delle ZTO nelle quali le fasce stesse ricadono; pertanto tali aree concorrono alla formazione della volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

In via generale, per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale.

In tutte le fasce di rispetto non è ammessa la costruzione di edifici. E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili e verde attrezzato sia pubblico che privato. E' inoltre

consentita l'attività agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la costruzione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli nel rispetto della normativa vigente in materia.

Nel caso norme successive modifichino la profondità e caratteristiche delle fasce di rispetto queste sono recepite dal PUC senza che ciò ne determini variante.

Fermo restando il carattere meramente ricognitivo dell'estensione delle fasce di rispetto e delle limitazioni che le stesse determinano alla trasformazione del suolo, per la cui precisa identificazione si rinvia alla norme di settore che, ove più restrittive, prevalgono su quanto qui disposto, nel seguito sono fornite le disposizioni specifiche per le principali tipologie di fasce di rispetto interessanti il territorio comunale.

Articolo 27 – Zone di rispetto delle strade

Per le strade – esterne e interne al centro abitato – in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, definite dagli artt. 26 e 27 del D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, tenuto conto della classificazione di cui al Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade nonché del DM n.1404/68.

Articolo 28 – Zone circostanti i punti di captazione idrica

Ai sensi del D.lgs. 152/2006 - art. 94 - per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque de stinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

m) pozzi perdenti;

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione si rimanda all'art. 94 del D.lgs. 152/2006.

Articolo 29 – Zone di rispetto degli elettrodotti

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. Le dimensioni di tali fasce sono determinate ai sensi del Decreto ministeriale 29 maggio 2008 - Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

Articolo 30 – Zona di rispetto cimiteriale

E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale (art. 28 della Legge 166/2002). Sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi. E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della Legge sanitaria 1265/1934 e dalla Legge 983/1957. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

Articolo 31 - Altre zone di rispetto

Le zone di rispetto dalle ferrovie sono disciplinate dal DPR 11/7/1980 n.753, che all'articolo 49 recita: "Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia." Ulteriori prescrizioni sono contenute nel medesimo decreto.

Le zone di rispetto dei corsi d'acqua e altre acque pubbliche sono disciplinate dal Regio Decreto 25/7/1904 n.523. In particolare l'articolo 96 recita: "Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:[…] f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi".

Le zone di rispetto dai depuratori sono disciplinate dalla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977 che - al punto 1.2 dell'allegato 4 –stabilisce: "Per gli

impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri".

Per tutte le zone di rispetto non espressamente riportate nelle presenti norme e negli elaborati di piano – in particolare l'elaborato 1.2.6 Vincoli – si rimanda alle specifiche normative di settore.

Parte seconda – Disposizioni strutturali

Titolo 1 – Disposizioni generali

Articolo 32 – Direttive in materia di Rete delle Infrastrutture e Attrezzature (RIA)

L'individuazione e l'organizzazione delle ZTO è stata effettuata tenendo in adeguato conto il sistema delle infrastrutture esistenti privilegiando, ai fini delle azioni di razionale organizzazione del territorio, quelle aree per le quali sussiste la completa dotazione delle opere di urbanizzazione di livello almeno primario così come individuate all'art.4 comma 1 della L. 847/1964 e ss.mm.ii. Queste comprendono almeno:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- rete telefonica.

Fermi restando i requisiti minimi di legge delle summenzionate infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria, indispensabili alla trasformazione del territorio e la cui presenza deve sussistere o essere obbligatoriamente prevista dagli specifici strumenti attuativi:

- rete separata di scarico delle acque meteoriche;
- rete di mobilità ciclo-pedonale;
- predisposizione alla rete di distribuzione dati in fibra ottica;
- predisposizione alla realizzazione della rete di teleriscaldamento e di distribuzione dell'acqua calda;
- la rete elettrica da fonti energetiche alternative di cui alla L.R. n.1 del 18 febbraio 2013.

Per le ZTO in cui è consentita la trasformazione senza l'obbligo di preventiva approvazione della strumentazione attuativa, le attrezzature esistenti e di progetto sono individuate sia in termini quantitativi che di localizzazione e le relative previsioni hanno carattere prevalentemente conformativo prevedendo, tranne dove espressamente specificato, la possibilità anche per i privati di attuare concretamente le previsioni di piano mediante le forme di partnership pubblico-privato consentite dalla Legge e/o previo convenzionamento con il Comune al fine di garantire idonee forme di accesso, soprattutto per le fasce più bisognose, alla cittadinanza.

Articolo 33 – Allineamento dei fabbricati

Il PUC, al fine di migliorare la qualità estetica e funzionale dell'ambiente urbano, e di ampliare le sedi stradali per realizzare o incrementare gli spazi ciclo-pedonali, le alberature stradali o gli spazi per la sosta dei veicoli, prescrive allineamenti planimetrici e dei fronti edilizi.

Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RSE), Nuova costruzione (NCS), Ristrutturazione urbanistica (RUR) è inoltre subordinato alla migliore distribuzione dei volumi mediante l'allineamento dei fronti edilizi.

Articolo 34 – Delocalizzazione degli edifici residenziali e riqualificazione del tessuto urbano

Per gli esistenti edifici residenziali, legittimi o legittimati a norma di legge, ricadenti in zone classificate a rischio dal vigente Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino, oppure edifici degradati e/o fatiscenti privi di qualità architettonica e non vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, è consentita la delocalizzazione in

ZTO B (B1, B2, B3) del PUC, con un incremento volumetrico pari al 20% del volume esistente, nel rispetto dei parametri della ZTO B (B1, B2, B3), del DM 1444/1968.[4]

L'area di sedime degli edifici delocalizzati dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, previa sistemazione a verde e parcheggi.

Modalità di intervento: credito edilizio previa trascrizione ai sensi del Codice Civile, consequenziale PUA e successivo Permesso di Costruire.

Modalità di attuazione: il Comune disciplina tali interventi attraverso specifico regolamento e individuerà le zone B, ed eventualmente anche zone ex novo, del territorio comunale in cui far atterrare tutti i crediti edilizi.

Nelle more dell'approvazione del regolamento, non sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo.

Articolo 35 – Sottotetti[5]

È consentita la trasformazione di coperture piane in coperture inclinate attraverso la realizzazione di sottotetto non abitabile, inteso come il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

Si intende per sottotetto non abitabile un sottotetto utilizzabile solo ai seguenti fini:

1) Coibenza termica
2) Locale impianti
3) Essiccatoio (zona agricola su fabbricati rurali)
4) Deposito, locale di sgombero, lavanderia/stenditoio

I manufatti realizzati con le destinazioni di cui ai punti 1, 2 e 3 sono esclusi dal calcolo volumetrico; i manufatti realizzati con le destinazioni di cui al punto 4, concorrono sempre al calcolo volumetrico. La realizzazione di sottotetti con destinazione deposito, locale di sgombero, lavanderia/stenditoio è sottoposta alla verifica dei parametri urbanistici relativi alla zona omogenea considerata.

Norme comuni ai sottotetti non abitabili

a) L'altezza media calcolata all'intradosso dovrà essere < 2,40 metri, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda.
b) La superficie aero-illuminante è la superficie ottenuta mediante finestre/balconi/porte, abbaini, oblò, vetro-mattone e ogni altri tipo di apertura o tamponatura traslucida; tale superficie dovrà essere minore di 1/8 della superficie in pianta (interna lorda) descritta dalle muratura perimetrali di filo fabbricato calcolata per la parte con h > 1,40 metri.
c) La pendenza delle falde dovrà essere superiore al 30% e l'altezza massima all'estradosso non dovrà eccedere la dimensione di 3,40 metri, l'altezza alla gronda sarà conseguentemente determinata dallo sviluppo della falda.
d) L'altezza interna sarà misurata dalla quota finita del pavimento all'intradosso del solaio. Nel caso di struttura nervata, l'altezza andrà misurata sotto-trave (orditura secondaria) colo con travi che abbiano interasse < 1,00 metri, in caso contrario la dimensione sarà determinata tra pavimento finito e il tavolato.

[4] Punto modificato a seguito di osservazioni (n.10 fuori termine)
[5] Articolo modificato a seguito di osservazioni (n.6). Adeguato all'atto di indirizzo approvato con Deliberazione di G.C. n. 183 del 24/11/2010

e) I tetti, secondo le prescrizioni del PUT, saranno ricoperti esclusivamente con tegole di tipo tradizionale con carpenteria, gronde e discendenti in lamiera e altro materiale plastico a vista, salvo diverse indicazioni della Soprintendenza BAPPSAE.
f) L'abbaino è una costruzione sulla falda inclinata del tetto atta a contenere una finestra per l'aero-illuminazione dello stesso. L'abbaino potrà contenere un'apertura non superiore a 1,50 mq, le falde dovranno avere pendenza uguale a quella della falde principali e non dovranno innestarsi sul colmo, in ogni caso la morfologia dell'abbaino non dovrà configurare l'aumento o la modifica sostanziale delle falde del tetto. L'abbaino non dovrà essere in continuità con la facciata dell'edificio ed essere arretrato rispetto al filo del fabbricato.

Norme comuni ai sottotetti non abitabili di cui ai punti 1,2 e 3

a) Per i sottotetti di cui ai punti 1,2 e 3 non sono ammesse tramezzature interne, se non opportunamente documentate con relazione tecnica asseverata relativa al posizionamento di impianti non altrimenti collocabili: serbatoi, u.t.a., inverter, gruppi di continuità e simili.
b) Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici.
c) Non è ammessa la realizzazione di impianti e forniture se non opportunamente documentati con relazione tecnica asseverata, gli impianti dovranno essere unicamente relativi al funzionamento di macchine altrimenti non collocabili di cui al punto a).
d) Non è ammessa la realizzazione di nuovi aggetti, balconi o terrazze nel caso di aggetti preesistenti alla realizzazione del sottotetto gli stessi non saranno praticabili.
e) Il sottotetto dovrà coprire integralmente il fabbricato, fatte salve terrazze comprese nel perimetro descritto dalle mura perimetrali, strettamente necessarie per la collocazione di impianti esterni documentata con relazione tecnica asseverata.

Norme per i sottotetti non abitabili di cui al punto 4

a) Per l'area "sottotetto" è consentita la suddivisione in massimo due ambienti coerentemente con le funzioni consentite al punto 4, è ammessa la realizzazione di un solo servizio ad esclusivo uso di lavanderia. Nel caso di manufatti plurifamiliari, il sottotetto non abitabile potrà essere realizzato con un numero di partizioni pari al numero di proprietari aventi diritto.
b) Non è ammessa al piano sottotetto la realizzazione di nuovi aggetti o balconi; è consentita la realizzazione di una terrazza stenditoio compresa nel perimetro del sottotetto.
c) I sottotetti di cui al presente paragrafo concorrono al calcolo volumetrico con la conseguente necessità di coerenza e rispetto dei parametri urbanistici della zona omogenea considerata.

Articolo 36 – Agriturismi

Le iniziative agrituristiche possono essere intraprese solo dagli imprenditori agricoli regolarmente iscritti nell'elenco regionale degli operatori agrituristici e coltivatori di un fondo agricolo di almeno 5000 mq.

Per i coltivatori diretti o per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è consentita, previa deliberazione della giunta comunale, su proposta del dirigente dell'UTC, la trasformazione e/o utilizzazione dei fabbricati a scopo agrituristico, conformemente alla LR 15/2008.

Titolo 2 – Prescrizioni edilizie

Articolo 37 – Validità delle prescrizioni

I criteri prestazionali e le prescrizioni riportati negli articoli del presente Titolo sono immediatamente cogenti ed obbligatori per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RSE), Nuova costruzione (NCS) e

Ristrutturazione urbanistica (RUR) in tutte le zone, salvo eccezioni espressamente previste, per giustificati motivi, nell'ambito della componente operativa del PUC. Tali criteri e prescrizioni sono da intendersi aggiuntivi a quanto riportato negli altri articoli ed a quanto già rinveniente dalla normativa di settore.

Il Piano persegue l'obbiettivo di incentivare la sostituzione del patrimonio esistente al fine di incrementare significativamente l'efficienza energetica ed ecologica dell'edificato. A tal fine il Piano Urbanistico Comunale può prevedere forme di incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia, anche aggiuntive a quanto già eventualmente previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi, fermo restando che tali incentivi aggiuntivi non devono costituire soluzioni derogatorie ed il carico urbanistico dalle stesse generato deve essere incluso nel dimensionamento generale del Piano ed essere equilibrato dalle dotazioni di spazi e servizi pubblici previsti dalla Legge e dalle presenti norme.

Articolo 38 – Prestazioni e prescrizioni

Prestazioni e prescrizioni energetiche

Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPi), e alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite che sono riportati nella pertinente tabella di cui al punto 1 dell'allegato C al decreto legislativo 192/2005 e ss.mm.ii.

Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio (Epe, invol), pari al rapporto tra il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolata tenendo conto della temperatura di progetto estiva secondo la norma UNI/TS 11300 – 1 (o le norme sostitutive e/o integrative successive), e la superficie utile, per gli edifici residenziali, o il volume per gli edifici con altre destinazioni d'uso, e alla verifica che la stessa sia non superiore a 30 kWh/mq anno per gli immobili residenziali ovvero a 10 kWh/mc anno per gli immobili di altra destinazione.

Tutte le superfici verticali e orizzontali, sia opache che vetrate, delle unità immobiliari a destinazione residenziale devono avere, singolarmente, un resistenza termica almeno pari a quanto previsto dal DPR 311/2006 e ss.mm.ii. con riferimento alle prestazioni vigenti per la zona climatica di appartenenza del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino.

Tutti gli impianti di illuminazione degli spazi comuni degli edifici devono essere dotati esclusivamente di lampade a led, o comunque a basso consumo energetico, e di accensione temporizzata con rilevatore di presenza.

Per tutti gli immobili da realizzare devono comunque essere pienamente rispettate le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia e le disposizioni di cui al D.Lgs.3 marzo 2011, n. 28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, ovvero le disposizioni modificative, integrative o sostitutive successivamente approvate ove più restrittive. A tal fine è obbligatorio che il progetto presentato dagli istanti al fine del titolo abilitativo, nonché ogni variante allo stesso, sia comunque accompagnato da relazione tecnica specifica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri e certifichi il pieno rispetto di tali disposizioni nonché di quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione.

L'adeguamento degli edifici esistenti, e gli interventi di nuova costruzione, dovranno assicurare il rispetto della normativa antisismica e requisiti energetici previsti dalla Classe A così come definita dalla normativa vigente in materia di certificazione energetica.

Prestazioni e prescrizioni ambientali

Il rilascio dei titoli abilitativi per le trasformazioni dei singoli lotti, comparti e sub-comparti potrà avvenire solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- i progetti relativi allo smaltimento delle acque, siano esse civili o meteoriche, dovranno ottenere i preventivi atti di assenso previsti dalla Legge degli uffici competenti in materia;

- gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere preceduti da procedimento di bonifica dei siti contaminati ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.lgs. 03/04/2006, n. 152 per le porzioni di territorio eventualmente oggetto di sub-perimetrazione quale siti potenzialmente contaminati ovvero per le porzioni a queste contermini;

- tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno almeno assicurare il rispetto dei requisiti energetici previsti dalla Classe A così come definita dalla normativa vigente in materia di certificazione energetica;

- dovranno essere adottate tutte le misure finalizzate al risparmio energetico in materia di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso previste dalla normativa in materia;

- dovrà essere garantito il rispetto dei parametri di emissione ed immissione acustica previsti dalla zonizzazione acustica comunale per lo specifico ambito di intervento;

- dovranno essere effettuate le indagini geologiche e geofisiche di dettaglio finalizzate alla verifica e al rilevamento di cavità nel sottosuolo nelle aree delimitate dalle carte allegate allo studio geologico. La ricerca delle cavità dovrà essere effettuata sia in caso di interventi di nuova costruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici, sia in caso di scavi e/o lavori su impianti a rete o infrastrutturali anche manutentivi.

Prestazioni e prescrizioni distributive

Tutti gli edifici, anche a gruppi nel caso di immobili delle tipologie unifamiliari (a schiera, isolate e accoppiate) ove consentite, devono essere dotati di spazi comuni chiusi e coperti destinati ad accogliere i contenitori utilizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti. In particolare tali spazi devono avere una dimensione minima pari ad 1 mq per ogni 70 mq di Slp a destinazione residenziale o commerciale con un minimo assoluto di 1 mq per ogni unità immobiliare.

Tali locali devono essere accessibili direttamente dall'esterno. In alternativa devono essere raggiungibili dai locali autorimessa con un percorso di altezza libera pari sempre ad almeno 4,50 m e larghezza libera pari ad almeno 4,00 m.

Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali

Il fabbisogno di parcheggi pertinenziali a servizio di ogni singola unità immobiliare (sia commerciale che residenziale), ferme restando le obbligazioni in tal senso previste dalla normativa nazionale e regionale, è pari ad almeno 1 posto auto per unità immobiliare fino a 70 mq di Slp ed almeno 2 posti auto per unità immobiliare di Slp maggiore di 70 mq.

Tale fabbisogno può essere soddisfatto, previo convenzionamento con il Comune, anche con l'uso degli spazi sottostanti le aree pubbliche. A tal fine è consentita ogni forma possibile di distribuzione dei parcheggi (singola in box, mista, comune, collettiva, etc.). Per le forme distributive non singole l'ingombro del posto auto è convenzionalmente fissato in 25 mq comprensivi degli spazi di circolazione e delle rampe di ingresso ed uscita.

Il fabbisogno qui espresso deve, in ogni caso, essere almeno pari a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di parcheggi a servizio delle costruzioni.

Prestazioni e prescrizioni dei parcheggi interrati

Le aree inedificate delle zone omogenee A, B sono 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, con l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto. É infatti prescritta la conservazione, nelle aree scoperte private, delle alberature esistenti. In tutto il territorio comunale, 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 metri 3,00 in caso di presenza di alberi o a metri 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.

I parcheggi interrati realizzati contestualmente a nuovi edifici devono rispettare l'ingombro planimetrico degli edifici stessi, con divieto di occupazione di ulteriori spazi.

Titolo 3 – Norme generali

Articolo 39 – Distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini

In ogni ZTO, subzona e/o comparto le distanze minime dai confini, dai fabbricati e dalle strade eventualmente indicate costituiscono solo uno dei parametri rispetto al quale verificare la legittimità delle trasformazioni edilizie dovendosi, in ogni caso, rispettare anche le distanze minime derivanti dall'applicazione di tutti gli articoli delle presenti norme, nonché derivanti dalla Legge (ad esempio dall'art. 9 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 e 1404/68, dal D.lgs. 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992, ecc.).

In tutti i casi in cui le norme del Piano Urbanistico Comunale prevedono l'obbligo di allineamento sul confine della viabilità pubblica per i lotti con questa confinanti, tale obbligazione deve essere rispettata salvo l'arretramento necessario per soddisfare le distanze minime derivanti dall'applicazione di tutti gli articoli delle presenti norme, nonché dalla Legge.

Articolo 40 – Tutela degli immobili di valore storico-identitario

Il Piano persegue la tutela degli edifici di valore storico-identitario, eventualmente presenti nel territorio comunale anche al di fuori della ZTO A, così come individuate nelle tavole del PUC.

Il POC ovvero il PdR, stabilirà, per ciascuno di tali immobili, le categorie tipologiche di riferimento e le corrispondenti categorie di intervento, stabilendo, se del caso, le integrazioni volumetriche e/o edilizie ammesse per progetti di rifunzionalizzazione finalizzati alla conservazione dei manufatti. Potrà stabilire, altresì, i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, ecc.).

Titolo 4 – Norme del piano strutturale

Articolo 41 – ZTO A1 - Centri storici

Corrisponde ai nuclei urbani di più antica fondazione individuati dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". L'edificato esistente presenta buone qualità architettoniche, sebbene in mediocre stato di conservazione e con scadenti qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico. Si riscontra una certa presenza di attività commerciali e di servizio al piano terra.

In questo ambito si possono prevedere interventi volti alla conservazione dell'impianto urbano esistente e della destinazione prevalentemente residenziale fermo restando il possibile insediamento, al piano terra, di attività commerciali e artigianali. Le parti alterate o irrimediabilmente travisate vanno ricondotte ai caratteri urbanistici propri di questo assetto morfologico.

Le zone A comprendono porzioni del territorio bisognose di complessivi interventi di rivitalizzazione, riqualificazione ed eventuale integrazione funzionale, suscettibili delle trasformazioni adatte a tutelare o ripristinare i valori storici, artistici e/o ambientali del Centro Storico.

Prescrizioni[6]

- Rapporto di Copertura (RC): pari o inferiore all'esistente.
- Modalità di attuazione: PUA con valore di Piano di Recupero.
- Altezza massima (Hmax): non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge ed al Titolo 2 della Parte seconda.

Al fine di:

- consentire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente,
- incentivare il cambio di destinazione d'uso dei piani terra da residenza a commercio,

è consentito, per una sola volta, l'adeguamento igienico-funzionale degli alloggi con un incremento nella misura massima del 15% del volume preesistente, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal presente articolo. Per i fabbricati vincolati o di interesse storico, artistico e architettonico, l'incremento volumetrico è subordinato all'acquisizione del nulla osta da parte della competente Soprintendenza.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
- Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.
- Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia con rispetto dell'area di sedime e della sagoma preesistenti, restano confermati i parametri di Dc, Df, Ds esistenti.

[6] Paragrafo modificto a seguito di osservazioni (n.10 fuori termine)

Interventi consentiti

Nelle more dell'approvazione del PUA con valore di Piano di Recupero sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e risanamento conservativo (RRC).

Gli interventi devono rispettare le prescrizioni stabilite per assicurare la tutela degli elementi di pregio dei fabbricati e le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Destinazioni d'uso[7]

- Destinazioni d'uso vietate: DPI (industriale); DPC (commerciale) per attività commerciali singolarmente eccedenti le dimensioni degli esercizi di vicinato, così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.[8]
- Sono fatte salve le attività commerciali (DPC) esistenti alla data di adozione del presente PUC.
- E' vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale salvo per le unità immobiliari che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC.
- Fermo restando il divieto di destinazione DPI (industriale); e DPC (commerciale) eccedente le dimensioni degli esercizi di vicinato ed i requisiti previsti dalla Legge, il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti, fermo restante il soddisfacimento del fabbisogno di aree per standard urbanistici, è consentito con le seguenti limitazioni:
  - da DR (residenziale) in favore di qualunque altra destinazione consentita per la zona;
  - da qualunque destinazione diversa da DR in favore di:
    - DPC (commerciale), esclusivamente per esercizi di vicinato;
    - DTR (turistico-ricettiva).
- È consentita la destinazione d'uso DPA, 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.
- La destinazione d'uso DPA è ammessa limitatamente alle piccole attività di produzione di prodotti tipici locali, compatibili con la tutela dei valori storico-architettonici dei centri storici. In particolare sono ammesse le attività artigianali e piccoli laboratori, per prodotti della tradizione locale, quali ad esempio:
  - laboratori destinati alla produzione agroalimentare tipica del luogo (pasticcerie e simili, vini, sfarinati, paste fresche e secche, funghi freschi e conservati, conserve, insaccati, alcolici locali);
  - laboratori destinati a prodotti dell'artigianato, realizzati ad opera di artigiani locali e con le materie prime di esclusiva tradizione e provenienza locale;
  - sartorie, calzolerie, saloni da barba (barbiere), sale da parrucchiere, lavanderie, orologerie e simili, laboratori di oggettistica e per l'arredamento. [9]
- Non sono consentite, invece, sale da discoteca e le attività di vendita di prodotti termoidraulici, autoveicoli, pneumatici, combustibili, legnami, materiali per l'edilizia artigianato e industria, per l'agricoltura e la zootecnia.

[7] Paragrafo modificato a seguito di osservazioni (n.69)
[8] Modifica apportata a seguito di osservazioni (n.8 e altre). La modifica si ripete nel prosieguo del testo.
[9] Modifica apportata a seguito di osservazioni (n.69)

Articolo 42 – ZTO A2 - Fascia di rispetto ambientale del centro storico

Corrisponde alle aree situate a ridosso del nucleo storico di Sant'Egidio, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". In questo ambito si possono prevedere interventi volti alla conservazione della natura agricola dei suoli, in conformità alle disposizioni della Legge Regionale n.35 del 27 giugno 1987 (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana).

Prescrizioni

- Non è ammessa nuova edificazione privata.
- È ammessa la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni, con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole, etc.

Interventi consentiti

Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, sono consentiti interventi di:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)e demolizione delle superfetazioni
- Adeguamento igienico-sanitario con incremento fino al 15% del Volume esistente (V), una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:
    - Dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,0 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).
    - Incremento di Superficie lorda di pavimento (Slp), pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,0 mq (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,0 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, sono consentiti interventi di:

- Manutenzione ordinaria (MO).

Sono inoltre ammessi, qualora la zona di rispetto ambientale non interferisca con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi, di cui alla ZTO A1, interventi pubblici per la realizzazione di scuole materne e dell'obbligo, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, il tutto nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Articolo 43 – ZTO B1 - Aree prevalentemente residenziali sature

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro storico, a prevalente destinazione residenziale, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". L'edificato esistente è perlopiù privo di specifiche qualità architettoniche, in mediocre stato di conservazione e con scadenti qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico. Si riscontra una forte carenza di aree e attrezzature pubbliche e una limitata presenza di attività commerciali e di servizio al piano terra, localizzate soprattutto in corrispondenza della viabilità principale.

In queste zone il piano consente interventi di adeguamento degli edifici esistenti, con l'obiettivo di migliorare l'assetto urbanistico e la dotazione di spazi pubblici e servizi pubblici e privati.

Le ZTO B1 sono da considerare sature ai fini residenziali.

In ogni caso, l'adeguamento degli edifici esistenti è consentito a condizione che gli interventi assicurino:

- Il rispetto dei requisiti energetici previsti dalla Classe A così come definita dalla normativa vigente in materia di certificazione energetica.
- Il rispetto della normativa antisismica.

Prescrizioni[10]

- Volume residenziale (Vr): pari al volume esistente legittimo o legittimato a norma di legge, alla data di adozione del PUC.
- Modalità di attuazione per interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RUR): PUA, Permesso di costruire convenzionato.[11]
    - La convenzione dovrà contenere specifiche previsioni atte a garantire un migliore assetto urbano. In particolare gli interventi dovranno comportare l'ampliamento della sede stradale, e come disciplinato delle presenti NTA.
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,4.
- Altezza massima (Hmax): 12,50 m.
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
- Obbligo di piantumazione di almeno 1 albero di alto fusto, appartenente a specie autoctone, ogni 200 mq di superficie fondiaria.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
- Nel rispetto dei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alle strade (esistenti e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 3,00 metri da destinarsi a marciapiede pubblico e pista ciclabile.
- Nel caso di adeguamenti di volumi esistenti legittimi o legittimati a norma di Legge, tali interventi sono consentiti - a condizione che l'incremento non comporti un incremento del numero di alloggi - nei limiti seguenti:
    - 15% dei volumi esistenti per adeguamento igienico-sanitario.
- Ai fini igienico-sanitari e dell'allineamento dei fronti stradali, sugli edifici esistenti legittimi o legittimati a norma di Legge sono consentiti interventi in soprelevazione qualora per essi si preveda il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da residenza a locali commerciali o studi professionali. L'edificazione in soprelevazione deve avvenire a parità di volume del piano terra, non oltre l'altezza massima di zona, e comunque garantendo la quota di parcheggio minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione. Tali interventi sono subordinati all'approvazione di PUA con valore di Piano di recupero, attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento.
- In ogni caso devono essere rispettati il limite assoluto di altezza massima (Hmax) di 12,50 m, il rapporto di copertura massimo (RC) di 0,4 e deve essere prevista la cessione degli standard urbanistici nelle forme previste dal Piano e dalla Legge.
- Gli spazi pubblici che i soggetti trasformatori devono cedere al Comune per l'adeguata infrastrutturazione dell'area (a titolo esemplificativo spazi per parcheggio, spazi per l'adeguamento della sede stradale, etc.) sono oggetto di gratuita cessione al Comune al termine della realizzazione, a cura ed oneri dei soggetti trasformatori, delle infrastrutture stesse.
    - Il Comune, in sede di approvazione del PUA o di rilascio del premesso di costruire, fissa le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva cessione al Comune di tali opere.
    - Salvo per le aree eventualmente già individuate negli elaborati grafici di piano, le aree per standard urbanistici sono dislocate in modo da garantirne la diretta accessibilità dalla viabilità pubblica e una distribuzione armoniosa e razionale degli spazi urbani.

[10] Paragrafo modificato a seguito di osservazioni (n.10 fuori termine)
[11] Modifica apportata a seguito di osservazioni (n.10 fuori termine)

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Interventi consentiti

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e Risanamento conservativo (RRC). Nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo sono altresì ammissibili le seguenti trasformazioni:
  - in ciascuna unità edilizia, l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;
  - l'inserimento di collegamenti interni verticali finalizzati a connettere ed accorpare unità immobiliari;
  - l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucature dei prospetti esterni. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;
  - l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma aggiuntiva, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata), nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti nonché dal vigente RUEC.
- Ristrutturazione edilizia (RSE), con esclusione degli eventuali immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 e nel rispetto dei vincoli esistenti e dei relativi obblighi di Legge. In ogni caso la Ristrutturazione edilizia è consentita limitatamente a:
  - interventi volti alla sostituzione degli immobili esistenti con nuovi edifici, nel limite del Volume Residenziale (Vr) legittimo o legittimato a norma di Legge e senza incremento del numero di alloggi. E' consentito l'inserimento di nuovi sporti (balconi e terrazzi);
  - il recupero e lo spostamento in altra posizione dei volumi risultanti da superfetazioni legittimamente realizzate e/o legittimate a norma di Legge, anche con mutamento della sagoma dell'edificio purché il nuovo assetto dia luogo ad una configurazione più rispettosa delle qualità formali dell'immobile e più consona al contesto urbano in cui è inserito;
  - la RSE, in caso di demolizione e ricostruzione, implica l'obbligo di destinazione non residenziale del primo livello fuori terra contiguo alla viabilità pubblica, mantenendo fermo il volume a destinazione residenziale.
- Ristrutturazione urbanistica (RUR).

Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso vietate: DPI (industriale).

- È consentita la destinazione DPC (commerciale) esclusivamente nella forma di esercizi di vicinato, così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.
- È consentita la destinazione d'uso DPA (artigianale a servizio della residenza non inquinante e non rumorosa), 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.
- Fermi restando i divieti di destinazione d'uso, il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
    - da DR (residenziale) in favore di qualunque altra destinazione;
    - da qualunque destinazione diversa da DR in favore di:
        - DPC (commerciale) limitatamente ad esercizi commerciali di vicinato così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.
        - DTR (turistico-ricettiva);
    - da DPI (industriale) o DPA (artigianale) a DPD (direzionale), DPC (commerciale), DTR (turistico-ricettiva), nel caso in cui sia accompagnata da interventi di ristrutturazione edilizia (RSE) o ristrutturazione urbanistica (RUR), fermi restando i limiti fissati dalle presenti norme.

Articolo 44 – ZTO B2 - Aree residenziali di completamento

Le ZTO B2 comprendono lotti liberi situati in aree dotate delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". In queste aree il piano consente interventi di completamento del tessuto urbano esistente, con l'obiettivo di migliorare l'assetto urbanistico e la dotazione di spazi e attrezzature pubbliche.

Prescrizioni

- Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato (art. 28 bis del DPR n.380/2001)
    - La convenzione dovrà contenere specifiche previsioni atte a garantire un migliore assetto urbano. In particolare gli interventi dovranno comportare l'ampliamento della sede stradale, come disciplinato dalle presenti NTA.
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,4.
- Indice di fabbricazione fondiario (If): 1 mc/mq.
- Unità minima di intervento (UMI): 500 mq.
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
- Obbligo di piantumazione di almeno 1 albero di alto fusto, appartenente a specie autoctone, ogni 200 mq di superficie fondiaria.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
- Nel rispetto dei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alle strade (esistenti e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 3,00 metri da destinarsi a marciapiede pubblico e pista ciclabile.
- Gli spazi pubblici che i soggetti trasformatori devono cedere al Comune per l'adeguata infrastrutturazione dell'area (a titolo esemplificativo spazi per parcheggio, spazi per l'adeguamento della sede stradale, etc.) sono oggetto di gratuita cessione al Comune al termine della realizzazione, a cura ed oneri dei soggetti trasformatori, delle infrastrutture stesse.
    - Il Comune, in sede di rilascio del premesso di costruire o di approvazione del PUA, fissa le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva cessione al Comune di tali opere.

- Salvo per le aree eventualmente già individuate negli elaborati grafici di piano, le aree per standard urbanistici sono dislocate in modo da garantirne la diretta accessibilità dalla viabilità pubblica e una distribuzione armoniosa e razionale degli spazi urbani.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Interventi consentiti

Interventi ammissibili: tutti con le limitazioni volumetriche, di destinazione e di superficie previste dalle presenti norme e dalla Legge.

Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso vietate: DPI (industriale).
- È consentita la destinazione DPC (commerciale) esclusivamente nella forma di esercizi di vicinato, così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.
- È consentita la destinazione d'uso DPA (artigianale a servizio della residenza non inquinante e non rumorosa), 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;
- Fermi restando i divieti di destinazione d'uso, il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
    - da DR (residenziale) in favore di qualunque altra destinazione;
    - da qualunque destinazione diversa da DR in favore di:
        - DPC (commerciale) limitatamente ad esercizi commerciali di vicinato così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.
        - DTR (turistico-ricettiva);
    - DPA (artigianale) a DPD (direzionale), DPC (commerciale), DTR (turistico-ricettiva), nel caso in cui sia accompagnata da interventi di ristrutturazione edilizia (RSE) o ristrutturazione urbanistica (RUR), fermi restando i limiti fissati dalle presenti norme.

Articolo 45 – ZTO B3 - Aree residenziali di riqualificazione

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio, a prevalente destinazione residenziale, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". L'edificato esistente è completamente privo di qualità architettoniche, in pessimo stato di conservazione e con scadenti qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico. Si riscontra una pressoché totale mancanza di aree e attrezzature pubbliche, di attività commerciali e di servizio.

In queste zone il piano consente interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RUR), con l'obiettivo di migliorare l'assetto urbanistico, di rimuovere eventuali volumi incongrui e fattori di degrado, e di migliorare la dotazione di spazi pubblici e servizi pubblici e privati.

Le ZTO B3 possono ospitare lievi incrementi del carico insediativo residenziale. L'adeguamento degli edifici esistenti – ove avvenga attraverso operazioni di Ristrutturazione edilizia (RSE) con demolizione e ricostruzione – è consentito a condizione che l'intervento produca un miglioramento della qualità degli spazi pubblici e dell'assetto urbano, consentendo ad esempio di ricavare nuovi o maggiori spazi pubblici,

consentendo l'ampliamento della sede stradale da destinare a spazi ciclo-pedonali, etc., come disciplinato dalle presenti NTA.

In ogni caso, l'adeguamento degli edifici esistenti è consentito a condizione che gli interventi assicurino:

- Il rispetto dei requisiti energetici previsti dalla Classe A così come definita dalla normativa vigente in materia di certificazione energetica.
- Il rispetto della normativa antisismica.

Le disposizioni operative di PUC potranno prevedere forme di incentivazione all'insediamento di attività non residenziali ai piani terra anche consentendo la soprelevazione degli edifici esistenti nel limite di altezza fissato per la zona nel rispetto delle prescrizioni di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 e di Legge.

Prescrizioni

- Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero ambito.
    - Il PUA dovrà contenere specifiche previsioni atte a garantire un migliore assetto urbano. In particolare gli interventi dovranno comportare l'ampliamento della sede stradale, e come disciplinato dalle presenti NTA.
- Indice di fabbricazione fondiario (If): come ricavato dal Volume edificabile.
- Volume edificabile (Vt): fino al massimo del volume esistente alla data di adozione del PUC, legittimo o legittimato ai sensi di Legge, maggiorato del 20%, e comunque nel limite massimo di n.10 nuovi alloggi per l'intero ambito.
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,4.
- Altezza massima (Hmax): 12,50 m.
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
- Obbligo di piantumazione di almeno 1 albero di alto fusto, appartenente a specie autoctone, ogni 200 mq di superficie fondiaria.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
- Nel rispetto dei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alle strade (esistenti e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 3,00 metri da destinarsi a marciapiede pubblico e pista ciclabile.
- Superficie minima da cedere al Comune: 20 mq/abitante da insediare.
- Gli spazi pubblici che i soggetti trasformatori devono cedere al Comune per l'adeguata infrastrutturazione dell'area (a titolo esemplificativo spazi per parcheggio, spazi per l'adeguamento della sede stradale, etc.) sono oggetto di gratuita cessione al Comune al termine della realizzazione, a cura ed oneri dei soggetti trasformatori, delle infrastrutture stesse.
    - Il Comune, in sede di approvazione del PUA, fissa le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva cessione al Comune di tali opere.
    - Salvo per le aree eventualmente già individuate negli elaborati grafici di piano, le aree per standard urbanistici sono dislocate in modo da garantirne la diretta accessibilità dalla viabilità pubblica e una distribuzione armoniosa e razionale degli spazi urbani.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Interventi consentiti

Nelle more dell'approvazione del PUA sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)

Dopo l'approvazione del PUA sono consentiti tutti gli interventi, con le limitazioni volumetriche, di destinazione e di superficie previste dalle presenti norme e dalla Legge.

Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso vietate: DPI (industriale).
- È consentita la destinazione DPC (commerciale) esclusivamente nella forma di esercizi di vicinato, così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.
- È consentita la destinazione d'uso DPA (artigianale a servizio della residenza non inquinante e non rumorosa), 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.
- Fermi restando i divieti di destinazione d'uso, il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
  - da DR (residenziale) in favore di qualunque altra destinazione;
  - da qualunque destinazione diversa da DR in favore di:
    - DPC (commerciale) limitatamente ad esercizi commerciali di vicinato così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.
    - DTR (turistico-ricettiva);
  - da DPI (industriale) o DPA (artigianale) a DPD (direzionale), DPC (commerciale), DTR (turistico-ricettiva), nel caso in cui sia accompagnata da interventi di ristrutturazione edilizia (RSE) o ristrutturazione urbanistica (RUR), fermi restando i limiti fissati dalle presenti norme.

Articolo 46 – ZTO D1 - Nuclei produttivi esistenti

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro abitato, prevalentemente destinate a attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie e logistiche, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". In queste aree il PUC prevede interventi di miglioramento della qualità urbana e della sostenibilità ecologica degli insediamenti, anche mediante integrazione delle aree per attrezzature e spazi pubblici, attualmente fortemente carenti.

Prescrizioni[12]

- Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.
- Rapporto di copertura (RC) massimo: 0,5 e comunque nel rispetto della norma regionale.[13]
- Altezza massima (Hmax): 12,00 m.
- Superficie permeabile (Sp): >20% della superficie fondiaria.
- Obbligo di piantumazione di almeno 1 albero di alto fusto, appartenente a specie autoctone, ogni 200 mq di superficie fondiaria.

[12] Paragrafo modificato a seguito di osservazioni
[13] Punto modificato a seguito di osservazioni. La modifica si ripete nel prosieguo del testo.

- Nel caso di ampliamenti di superficie coperte esistenti legittimi o legittimati a norma di Legge, tali ampliamenti sono consentiti nei limiti del Rapporto di copertura (RC) di 0,5, così come previsto dalla norma regionale.
- Nei casi di nuova costruzione (NCS) e/o di ampliamenti di volumi esistenti legittimi o legittimati a norma di Legge, tali interventi sono subordinati alla realizzazione di coperture permanenti a verde, con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione con sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni, di mantenere permanentemente attrezzata a verde la copertura. Alternativamente, gli stessi interventi sono subordinati alla realizzazione di impianti di approvvigionamento energetico dell'immobile con produzione sul posto da fonte non fossile e rinnovabile.
- Restano in ogni caso valide le prestazioni energetiche ed ecologiche in conformità a quanto previsto dal Titolo 2 della Parte Seconda.
- In caso di dismissione e/o delocalizzazione delle attività Produttive esistenti, l'immobile e la relativa area di sedime devono essere convertiti in impianti per attività commerciali, terziarie, ricreative o sportive, alberghiere, previa cessione gratuita al Comune di una quota della superficie del lotto non inferiore al 25% e secondo i parametri delle NTA. In ogni caso, l'intervento deve essere assoggettato a PUA.
- Gli interventi di nuova costruzione (NCS), Ristrutturazione urbanistica (RUR), ampliamenti di volumi esistenti legittimi o legittimati a norma di Legge dovranno garantire la cessione della relativa quota di aree per standard urbanistici non inferiore al 20% della superficie fondiaria.[14]
    - Il Comune, in sede di approvazione del PUA o di rilascio del premesso di costruire, fissa le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva cessione al Comune di tali opere.
    - Salvo per le aree eventualmente già individuate negli elaborati grafici di piano, le aree per standard urbanistici sono dislocate in modo da garantirne la diretta accessibilità dalla viabilità pubblica e una distribuzione armoniosa e razionale degli spazi urbani.

Si applicano altresì le prescrizioni previste dalla L.R. 35/1987 – cfr. articolo 19:

- Numero di addetti per ettaro: minimo 40; massimo 60.
- Parcheggi pubblici: quantità minima 0,04 mq/mq.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca.
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m.
- Distanza dalle strade (Ds): 10,00 m.
- Laddove le zone produttive (D1, D2, D3) confinino con zone residenziali (A1, B1, B2, B3, ATr) deve essere rispettata la Distanza dai confini (Dc) di 10,00 m per interventi di nuova costruzione ovvero per l'ampliamento di volumi esistenti; inoltre lungo il confine è obbligatoria le realizzazione di una schermatura arborea di alto fusto.

Interventi consentiti

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)

[14] Modifica apportata a seguito di osservazioni

- Ristrutturazione edilizia (RSE)
- Nuova costruzione (NCS)
- Ristrutturazione urbanistica (RUR)

Destinazioni d'uso[15]

- Destinazioni d'uso vietate: DR (residenziale). E' ammessa la costruzione di abitazione del custode fino ad un massimo di 90 mq di superficie lorda di pavimento per ogni insediamento industriale o artigianale.
- È consentita la destinazione DPC (commerciale) esclusivamente nella forma di esercizi di vicinato, così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.
- E' vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale salvo per le unità immobiliari che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC.
- È consentito il cambio di destinazione d'uso da Produttiva Industriale (DPI) e Produttiva Artigianale (DPA) verso le seguenti categorie: Produttiva Direzionale (DPD), Produttiva Commerciale (DPC), previa approvazione di un PUA e/o rilascio di Permesso di Costruire convenzionato ex art. 28-bis del DPR 380/2001 che preveda la riqualificazione del tessuto urbano anche mediante interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RUR), rispettando i seguenti parametri:
    - Volume edificabile: pari al volume esistente legittimo o legittimato a norma di legge.
    - Rapporto di copertura (RC) massimo: 0,5 e comunque nel rispetto della norma regionale.
    - Superficie permeabile (Sp): >20% della superficie fondiaria.
    - Obbligo di piantumazione di almeno 1 albero di alto fusto, appartenente a specie autoctone, ogni 200 mq di superficie fondiaria.
    - Realizzazione di coperture permanenti a verde, con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione. Alternativamente, gli stessi interventi sono subordinati alla realizzazione di impianti di approvvigionamento energetico dell'immobile con produzione sul posto da fonte non fossile e rinnovabile.
    - Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
    - Il Comune fissa le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva cessione al Comune delle opere di urbanizzazione.
    - Salvo per le aree eventualmente già individuate negli elaborati grafici di piano, le aree per standard urbanistici sono dislocate in modo da garantirne la diretta accessibilità dalla viabilità pubblica e una distribuzione armoniosa e razionale degli spazi urbani.

Articolo 47 – ZTO D3 - Attività produttive isolate

Comprende parti urbanizzate del territorio destinate a attività produttive, artigianali, commerciali, logistiche isolate, situate in contesti agricoli o residenziali, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". In queste aree il PUC prevede interventi di miglioramento della qualità urbana, della sostenibilità ecologica, nonché di allontanamento delle attività industriali e, in genere, di quelle attività incompatibili con la residenza e/o con l'attività agricola.

La ZTO D3 è articolata nelle zone:

[15] Paragrafo modificato a seguito di osservazioni

- D3r – Attività produttive isolate esistenti di riqualificazione e completamento
- D3s – Attività produttive isolate esistenti sature

Prescrizioni comuni

Nelle zone D3r e D3s vigono le seguenti prescrizioni:

- Altezza massima (Hmax): non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti.
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,5.
- Superficie permeabile (Sp): >20% della superficie fondiaria.
- Superficie da cedere al Comune: conformemente al DM 1444/1968 (articolo 5, comma 2) a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765).
- In ogni caso non è ammesso l'ampliamento di edifici con destinazione d'uso Produttiva Industriale (DPI) e Produttiva Artigianale (DPA).
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
- Obbligo di piantumazione di almeno 1 albero di alto fusto, appartenente a specie autoctone, ogni 200 mq di superficie fondiaria.
- Realizzazione di coperture permanenti a verde, con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione. Alternativamente, gli stessi interventi sono subordinati alla realizzazione di impianti di approvvigionamento energetico dell'immobile con produzione sul posto da fonte non fossile e rinnovabile.
- Salvo per le aree eventualmente già individuate negli elaborati grafici di piano, le aree per standard urbanistici sono dislocate in modo da garantirne la diretta accessibilità dalla viabilità pubblica e una distribuzione armoniosa e razionale degli spazi urbani.
- In caso di dismissione e/o delocalizzazione delle attività Produttive Industriali e Artigianali esistenti, l'immobile e la relativa area di sedime devono essere convertiti in impianti per attività commerciali, terziarie, ricreative o sportive, alberghiere, previa cessione gratuita al Comune di una quota della superficie del lotto non inferiore al 25%. In ogni caso, l'intervento deve essere assoggettato a PUA e/o Permesso di costruire convenzionato (Art. 28-bis DPR 380/2001).

Prescrizioni: zona D3r

Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, nelle zone D3r sono altresì vigenti le seguenti prescrizioni:

- Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.

Prescrizioni: zona D3s

Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, nelle zone D3s sono altresì vigenti le seguenti prescrizioni:

- Divieto di ampliamento degli edifici esistenti.
- È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le seguenti categorie: Produttiva Direzionale (DPD), Produttiva Commerciale (DPC), Produttiva Turistico-Ricettiva (DTR).
    - Il cambio di destinazione d'uso è subordinato all' approvazione di un PUA o Permesso di costruire convenzionato con obbligo di presentare elaborati con dettagliate indicazioni planovolumetriche dell'intervento da realizzare. L'intervento deve comportare la riqualificazione del tessuto urbano - anche mediante interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RUR) - rispettando parametri quanto stabiliti dalle prescrizioni comuni per la ZTO D3.

- Il Comune, in sede di approvazione del PUA, fissa le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva cessione al Comune di tali opere.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m.

Interventi consentiti: disposizioni comuni

Nelle zone D3r e D3s sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Ristrutturazione edilizia (RSE)
- Ristrutturazione Urbanistica (RUR)

Interventi consentiti: zone D3r

Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, nelle zone D3r è altresì consentita la Nuova costruzione (NCS).

Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso vietate: DPI (Produttiva Industriale), DPA (Produttiva Artigianale), DR (residenziale), salvo per le unità immobiliari che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC. E' ammessa la costruzione di abitazione del custode fino ad un massimo di 90mq per ogni insediamento.
- È consentita la destinazione DPC (commerciale) esclusivamente nella forma di esercizi di vicinato, così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.
- È vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale salvo per le unità immobiliari che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC.
- È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le seguenti categorie: Produttiva Direzionale (DPD), Produttiva Commerciale (DPC), Produttiva Turistico-Ricettiva (DTR).

Articolo 48 – ZTO E1- Aree agricole ordinarie

Nelle ZTO E1- Aree agricole ordinarie sono ammessi interventi volti alla conservazione dell'attività agricola, limitate costruzioni direttamente connesse con l'agricoltura stessa e, ove necessario, interventi di riconfigurazione dell'edificato esistente in relazione all'esigenza di salvaguardia ambientale e di incentivazione al recupero delle attività tradizionali accessorie all'agricoltura. Non è consentita nuova edificazione se non in stretta correlazione all'attività agricola principale.

Prescrizioni

- Modalità di attuazione: titolo diretto. Per gli interventi di nuova costruzione la trasformazione con titolo diretto è consentita, per la residenza, per lotto minimo di 5.000 mq di Superficie fondiaria (Sf) e nel rispetto delle dotazioni di servizi di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

- La realizzazione di edifici rurali a scopo residenziale deve comportare la costruzione di unità con superficie non inferiore a 45 mq utili abitabili, nel rispetto degli indici di edificazione stabiliti dal PUC (cfr. articolo 37 NTA del PTCP Salerno).
- Il rilascio di Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione del Piano di Sviluppo Aziendale.
- Unità minima di intervento per la residenza (UMI): 5.000 mq.
- Indice di fabbricazione territoriale (It):
    - 0,03 mc/mq a destinazione residenziale per le esigenze dell'imprenditore agricolo;
    - 0,10 mc/mq per attività produttive complementari all'agricoltura (annessi agricoli);
- Il rilascio del titolo edilizio per nuova costruzione presuppone l'impegno, garantito nei modi che saranno stabiliti dal Comune, alla trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare in favore del Comune dello specifico vincolo di destinazione d'uso agricola e la non alienabilità del complesso immobiliare separatamente dal fondo urbanisticamente impegnato per tutte le costruzioni ivi realizzate.
- Ferme restando le ulteriori limitazioni previste dalla Legge, è vietato il frazionamento dell'area urbanisticamente impegnata per tutte le costruzioni realizzate.
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,05.
- Altezza massima (Hmax): 7,50 m.
- Superficie permeabile (Sp): > 90% della superficie fondiaria.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda; è prescritto l'obbligo di separazione in loco dei rifiuti e del conferimento diretto ai luoghi di raccolta.
- In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgono le norme dettate dalla disciplina vigente in materia.
- E' consentito l'accorpamento di fondi non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale, a condizione che sull'area asservita venga preventivamente costituita e trascritta presso la competente Conservatoria Immobiliare servitù urbanistica non aedificandi a favore del Comune.
- Nelle aree caratterizzate da colture agrarie di elevato valore, così come rilevate dallo studio agronomico allegato al PUC, sono vietati i seguenti interventi:
    - trasformazione delle sistemazioni agrarie esistenti;
    - costruzione di nuove strade;
    - trasformazioni morfologiche e ambientali;
    - interventi di scavo o movimenti di terreno;
    - discariche e ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 10,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): 20,00 m
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Interventi consentiti

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Ristrutturazione edilizia (RSE)
- Nuova costruzione (NCS)

- Gli edifici rurali esistenti, legittimi o legittimati a norma di legge, sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina possono essere adeguati dal punto di vista igienico-sanitario, mediante interventi una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina. Tali interventi devono rispettare il limite di incremento di Superficie lorda di pavimento (Slp) pari al 20% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 20,00 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. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dalle strade e dei criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.).
- È consentita la realizzazione di serre agricole nel rispetto della specifica disciplina stabilita dalla Legge Regionale 8/1995 e ss.mm.ii. e dal RUEC.
- Al servizio di appezzamenti di superficie non inferiore a 500 mq coltivati ad orto è ammessa l'installazione di manufatti di deposito con WC minimo di tipo chimico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - Struttura leggera in legno.
  - Superficie lorda massima pari a 20,0 mq.
  - Altezza massima non superiore a 2,50 m. all'estradosso
  - Pianta quadrangolare.
  - Divieto di pavimentazione dell'area circostante.
  - Assunzione d'obbligo unilaterale di vincolo di inedificabilità del lotto residuo a favore del Comune trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare.

Il rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi, nel caso di ristrutturazione edilizia (RSE) o nuova costruzione (NCS), può avvenire solo in favore di un imprenditore agricolo a titolo principale nell'ambito dell'azienda agricola. Ciò salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo.

Destinazioni d'uso

- È consentita la destinazione DAO (agricola).
- Nell'ambito della destinazione DAO sono consentite superfici destinate all'attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola. Sono inoltre consentite attività dedicate al gioco, tempo libero e allo sport.
- È vietata la destinazione d'uso DR (residenziale), salvo per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PUC, legittime o legittimate a norma di legge.
- Sono vietate le destinazioni d'uso DPD (direzionale), DPC (commerciale), DPI (industriale), DPA (artigianale), DTR (turistico-ricettiva).

Nelle corrette prassi d'uso dei suoli agricoli restano valide le vigenti disposizioni di disciplina in materia, nonché l'obbligo di realizzare interventi sistematici di manutenzione territoriale finalizzati alla difesa del suolo nonché di monitoraggio/controllo degli interventi di sistemazione agraria. Il Piano di Monitoraggio previsto dalla vigente normativa prevedrà i tempi e le risorse per la sua attuazione, nonché i meccanismi per eventuali misure correttive al fine di rispettare gli obiettivi di sostenibilità.

Articolo 49 – ZTO E1p - Aree agricole periurbane

Le ZTO E1p costituiscono un'articolazione delle ZTO E1; tali zone comprendono parti limitatamente edificate o non edificate del territorio, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC" e dagli altri elaborati grafici del PUC. Comprendono le aree coltivate che presentano precisi rapporti spaziali di contiguità con le aree urbanizzate ovvero risultano intercluse tra più aree urbanizzate con

una elevata contiguità insediativa, ove maggiormente si concentrano le pressioni edificatorie e di trasformazione per usi extra-agricoli e più forti sono i rischi di compromissione della struttura produttiva primaria e della qualità ambientale. Per le loro caratteristiche specifiche vanno considerate aree non trasformabili; tuttavia le aree aventi destinazione E1p concorrono alla determinazione del Volume edificabile.[16]

Prescrizioni

- Non è ammessa l'edificazione sia pubblica che privata.
- È consentito realizzare un ricovero per attrezzi agricoli delle dimensioni 2,50 x 2.50 x (altezza massima al colmo) 2,40 m.
- In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgono le norme dettate dalla disciplina vigente in materia.
- E' consentito l'accorpamento di fondi non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale, a condizione che sull'area asservita venga preventivamente costituita e trascritta presso la competente Conservatoria Immobiliare servitù urbanistica non aedificandi a favore del Comune.
- Nelle aree caratterizzate da colture agrarie di elevato valore, così come rilevate dallo studio agronomico allegato al PUC, sono vietati i seguenti interventi:
    - trasformazione delle sistemazioni agrarie esistenti;
    - costruzione di nuove strade;
    - trasformazioni morfologiche e ambientali;
    - interventi di scavo o movimenti di terreno;
    - discariche e ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 10,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): 20,00 m
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Interventi consentiti

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Ristrutturazione edilizia (RSE)
- Gli edifici rurali esistenti, legittimi o legittimati a norma di legge, sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina possono essere adeguati dal punto di vista igienico-sanitario, mediante interventi una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina. Tali interventi devono rispettare il limite di incremento di Superficie lorda di pavimento (Slp) pari al 20% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 20,00 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. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dalle strade e dei criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.).
- È consentita la realizzazione di serre agricole nel rispetto della specifica disciplina stabilita dalla Legge Regionale 8/1995 e ss.mm.ii. e dal RUEC.

[16] Paragrafo modificato a seguito di osservazioni.

- Al servizio di appezzamenti di superficie non inferiore a 500 mq coltivati ad orto è ammessa l'installazione di manufatti di deposito con WC minimo di tipo chimico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - Struttura leggera in legno.
  - Superficie lorda massima pari a 20,0 mq.
  - Altezza massima non superiore a 2,50 m. all'estradosso
  - Pianta quadrangolare.
  - Divieto di pavimentazione dell'area circostante.
  - Assunzione d'obbligo unilaterale di vincolo di inedificabilità del lotto residuo a favore del Comune trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare.

Il rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi, nel caso di ristrutturazione edilizia (RSE) o nuova costruzione (NCS), può avvenire solo in favore di un imprenditore agricolo a titolo principale nell'ambito dell'azienda agricola. Ciò salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di spazi dedicati al gioco e al tempo libero con quote di superficie impermeabilizzata non superiore al 20%;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità.

Destinazioni d'uso

- È consentita la destinazione DAO (agricola).
- Nell'ambito della destinazione DAO sono consentite superfici destinate all'attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola. Sono inoltre consentite attività dedicate al gioco, tempo libero e allo sport.
- È vietata la destinazione d'uso DR (residenziale), salvo per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PUC, legittime o legittimate a norma di legge.
- Sono vietate le destinazioni d'uso DPD (direzionale), DPC (commerciale), DPI (industriale), DPA (artigianale), DTR (turistico-ricettiva).

Nelle corrette prassi d'uso dei suoli agricoli restano valide le vigenti disposizioni di disciplina in materia, nonché l'obbligo di realizzare interventi sistematici di manutenzione territoriale finalizzati alla difesa del suolo nonché di monitoraggio/controllo degli interventi di sistemazione agraria. Il Piano di Monitoraggio previsto dalla vigente normativa prevedrà i tempi e le risorse per la sua attuazione, nonché i meccanismi per eventuali misure correttive al fine di rispettare gli obiettivi di sostenibilità.

Articolo 50 – ZTO E2 - Aree agricole di valore paesaggistico (ZT 4 PUT)

Costituiscono ZTO E2–Aree agricole di valore paesaggistico tutte le parti del territorio così come individuate nell'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". Queste zone includono le aree agricole ricadenti nella Zona Territoriale 4 definita dalla Legge Regionale n.35 del 27 giugno 1987 (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana).

In queste zone sono ammessi interventi volti alla conservazione dell'attività agricola e recupero delle attività tradizionali accessorie all'agricoltura. Non è consentita nuova edificazione se non in stretta correlazione all'attività agricola principale.

Prescrizioni

- Modalità di attuazione: titolo diretto. Per gli interventi di nuova costruzione la trasformazione con titolo diretto è consentita, per la residenza, per lotto minimo di 5.000 mq di Superficie fondiaria (Sf) e nel rispetto delle dotazioni di servizi di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.
- La realizzazione di edifici rurali a scopo residenziale deve comportare la costruzione di unità con superficie non inferiore a 45 mq utili abitabili, nel rispetto degli indici di edificazione stabiliti dal PUC. (cfr. articolo 37 NTA del PTCP Salerno).
- Il rilascio di Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione del Piano di Sviluppo Aziendale.
- Indice di fabbricazione fondiario (If):
    - 0,03 mc/mq a destinazione residenziale per le esigenze dell'imprenditore agricolo;
    - ulteriore 0,03 mc/mq ai fini dell'adeguamento dei volumi tecnici per la conduzione del fondo (stalle, porcile, depositi ecc.).
- Altezza massima (Hmax): 7,50 m
- Il rilascio del titolo edilizio per nuova costruzione presuppone l'impegno, garantito nei modi che saranno stabiliti dal Comune, alla trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare in favore del Comune dello specifico vincolo di destinazione d'uso agricola e la non alienabilità del complesso immobiliare separatamente dal fondo urbanisticamente impegnato per tutte le costruzioni ivi realizzate.
- Ferme restando le ulteriori limitazioni previste dalla Legge, è vietato il frazionamento dell'area urbanisticamente impegnata per tutte le costruzioni realizzate.
- Unità minima di intervento (UMI): 5.000 mq
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,05
- Superficie permeabile (Sp): > 90% della superficie fondiaria
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda; è prescritto l'obbligo di separazione in loco dei rifiuti e del conferimento diretto ai luoghi di raccolta.
- In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgono le norme dettate dalla disciplina vigente in materia.
- E' consentito l'accorpamento di fondi non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale, a condizione che sull'area asservita venga preventivamente costituita e trascritta presso la competente Conservatoria Immobiliare servitù urbanistica non aedificandi a favore del Comune.
- E' prescritto l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 10,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): 20,00 m
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Interventi consentiti

Nella ZTO E2 sono consentiti i seguenti interventi:

- Realizzazione delle indispensabili strade interpoderali, di cui all'articolo 15 della L.R. 35/1987 e nel rispetto delle norme tecniche, di cui al titolo IV della medesima legge.

- Rifacimenti dei muri di sostegno nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/1987.
- Sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti, con altri comunque appartenenti alla tradizione dell'area.
- Per l'edilizia esistente legittima o legittimata a norma di legge, nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/1987, sono ammessi interventi di:
    - Manutenzione ordinaria (MO)
    - Manutenzione straordinaria (MS)
    - Adeguamento igienico-sanitario, una tantum, degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, con i seguenti parametri:
        - Dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,0 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).
        - Incremento di Superficie lorda di pavimento (Slp), pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 22,00 mq (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore.
- Al servizio di appezzamenti di superficie non inferiore a 500 mq coltivati ad orto è ammessa l'installazione di manufatti di deposito con WC minimo di tipo chimico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - Struttura leggera in legno.
    - Superficie lorda massima pari a 20,0 mq.
    - Altezza massima non superiore a 2,50 m. all'estradosso
    - Pianta quadrangolare.
    - Divieto di pavimentazione dell'area circostante.
    - Assunzione d'obbligo unilaterale di vincolo di inedificabilità del lotto residuo a favore del Comune trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare.

Il rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi, nel caso di ristrutturazione edilizia o nuova edificazione, può avvenire solo in favore di un imprenditore agricolo a titolo principale nell'ambito dell'azienda agricola. Ciò salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo.

Destinazioni d'uso

- È consentita la destinazione DAO (agricola).
- Nell'ambito della destinazione DAO sono consentite superfici destinate all'attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola. Sono inoltre consentite attività dedicate al gioco, tempo libero e allo sport.
- È vietata la destinazione d'uso DR (residenziale), salvo per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PUC, legittime o legittimate a norma di legge.
- Sono vietate le destinazioni d'uso DPD (direzionale), DPC (commerciale), DPI (industriale), DPA (artigianale), DTR (turistico-ricettiva).

Nelle corrette prassi d'uso dei suoli agricoli restano valide le vigenti disposizioni di disciplina in materia, nonché l'obbligo di realizzare interventi sistematici di manutenzione territoriale finalizzati alla difesa del suolo nonché di monitoraggio/controllo degli interventi di sistemazione agraria. Il Piano di Monitoraggio previsto dalla vigente normativa prevedrà i tempi e le risorse per la sua attuazione, nonché i meccanismi per eventuali misure correttive al fine di rispettare gli obiettivi di sostenibilità.

Articolo 51 – ZTO E3 - Aree agricole e naturali di tutela (ZT 1b PUT)

Costituiscono ZTO E3 - Aree agricole e naturali di tutela tutte le parti del territorio così come individuate nell'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". Le ZTO E3 ricalcano la Zona Territoriale 1b definita dalla Legge Regionale n.35 del 27 giugno 1987 (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana). L'obiettivo del PUC è di tutelare il territorio, limitando e prevenendo fenomeni di dissesto idrogeologico e degrado ambientale, al tempo stesso incoraggiando le attività agricole, silvo-pastorali e escursionistiche. Conformemente alla L.R. 35/1987 - cfr. Articolo 17 (Zona Territoriale 1b) - il PUC articola la ZTO E3 in:

- E3b) aree di tutela agricola;
- E3c) aree di tutela silvo-pastorale.

Prescrizioni

- Non è ammessa l'edificazione sia pubblica che privata.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC.

Interventi consentiti: disposizioni comuni

- Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, sono consentiti interventi di:
  - Manutenzione ordinaria (MO)
  - Manutenzione straordinaria (MS)e demolizione delle superfetazioni
  - Adeguamento igienico-sanitario con incremento fino al 15% del Volume esistente (V), una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:
    - Dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,0 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).
    - Incremento di Superficie lorda di pavimento (Slp), pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,0 mq (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,0 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).
- Per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi di:
  - Manutenzione ordinaria (MO).

Interventi consentiti: zone E3b

- Nelle zone **E3b** sono consentiti i seguenti interventi:
  - La realizzazione delle indispensabili strade interpoderali di cui all' articolo 15 della L.R. 35/1987, che dovranno essere progettate e costruite secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della medesima legge.
  - Il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti, nel rispetto delle norme tecniche, di cui al titolo IV della L.R. 35/1987.
  - La sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione dell'area.
  - La realizzazione di stalle, porcilaie etc., connesse con la conduzione dei poderi già dotati di abitazioni rurali e nella misura del 15% rispetto al volume di detta abitazione.

Interventi consentiti: zone E3c

- Nelle zone **E3c** sono consentiti i seguenti interventi:
  - La realizzazione di stradette forestali, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/1987.

- Gli interventi di rimboschimento.
- La realizzazione delle indispensabili attrezzature per le attività connesse con la zootecnia e per la lavorazione del latte.

Destinazioni d'uso

- È consentita la destinazione DAO (agricola).
- Nell'ambito della destinazione DAO sono consentite superfici destinate all'attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola. Sono inoltre consentite attività dedicate al gioco, tempo libero e allo sport.
- È vietata la destinazione d'uso DR (residenziale), salvo per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PUC, legittime o legittimate a norma di legge.
- Sono vietate le destinazioni d'uso DPD (direzionale), DPC (commerciale), DPI (industriale), DPA (artigianale), DTR (turistico-ricettiva).

Nelle corrette prassi d'uso dei suoli agricoli restano valide le vigenti disposizioni di disciplina in materia, nonché l'obbligo di realizzare interventi sistematici di manutenzione territoriale finalizzati alla difesa del suolo nonché di monitoraggio/controllo degli interventi di sistemazione agraria. Il Piano di Monitoraggio previsto dalla vigente normativa prevedrà i tempi e le risorse per la sua attuazione, nonché i meccanismi per eventuali misure correttive al fine di rispettare gli obiettivi di sostenibilità.

Interventi con incidenza sul SIC "Dorsale dei Monti Lattari"

Devono essere assoggettate a procedura di Valutazione di Incidenza, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia, tutte le opere che possono avere incidenza significativa sul SIC IT8030008 "Dorsale dei Monti Lattari". Deve essere evidenziato che lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357/97 e ss.mm.ii. e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate; è prescritto che devono essere osservate le Misure di Conservazione di cui al D.D. 51 del 26/10/2016 pubblicato sul BURC n. 71 del 31/10/2016; alla stessa maniera le misure di mitigazione previste nella succitata nota devono essere inserite non solo nello Studio di Incidenza ma anche negli opportuni documenti di Piano (NTA o RUEC).

Si prescrive, infine, che sia dato avviso della avvenuta pubblicazione della decisione di cui all'art. 17 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. all'Autorità Competente per la Valutazione di Incidenza dei piani che riguardano l'intera pianificazione comunale (ad oggi individuata nella DIP 50 DG 06 UOD 06 "Valutazioni Ambientali" della Regione Campania). Sia dato, altresì avviso, al termine della procedura di approvazione del Piano, della pubblicazione definitiva del Piano approvato e dell'indirizzo web sul quale è possibile visionare la documentazione di Piano.

Articolo 52 – ZTO E4 - Aree agricole speciali di promozione territoriale

Comprendono parti limitatamente edificate o non edificate del territorio, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". Queste aree rappresentano, per la loro buona accessibilità e localizzazione, punti privilegiati per la promozione dell'attività agricola e delle produzioni tipiche del territorio. In tali aree il PUC consente l'installazione di piccole attività di vendita diretta dei prodotti della filiera agroalimentare e dell'artigianato locale, nel rispetto dei valori territoriali e paesaggistici. Queste zone ricadono nelle Zone Territoriali 4 e 7 definite dalla Legge Regionale n.35 del 27 giugno 1987 (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana).

Il Comune disciplina tali interventi attraverso specifico regolamento circa le tipologie di intervento, le modalità realizzazione e la relativa durata delle strutture.

Prescrizioni[17]

a. Modalità di attuazione: titolo diretto con atto unilaterale d'obbligo di accettazione delle prescrizioni del Regolamento Comunale di disciplina degli interventi.
b. Non è ammessa nuova edificazione sia pubblica che privata.
c. Al servizio di appezzamenti di superficie non inferiore a 1000 mq, è ammessa l'installazione di strutture amovibili di modesta entità, con l'uso di materiali naturali, al fine di ospitare attività commerciali a servizio dell'agricoltura e attività relative alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici del territorio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - strutture leggere (in legno, etc.) e amovibili (smontabili senza ancoraggi e opere di fondazione) e perfettamente integrate con il paesaggio, le quali non dovranno comportare in alcun modo una ulteriore urbanizzazione del territorio. Le strutture non dovranno comportare la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di modifica permanente del suolo agricolo. L'eventuale comprovata necessità di servizi igienici potrà essere soddisfatta con l'installazione di WC tipo chimico;
    - superficie lorda massima pari a 50,0 mq inclusi i servizi;
    - altezza massima non superiore a 3,0 m.
d. In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgono le norme dettate dalla disciplina vigente in materia.
e. E' prescritto l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto.
f. Superficie per parcheggi: non inferiore al 10% della superficie territoriale (St) oggetto del singolo intervento.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 10,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): 20,00 m
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Interventi consentiti

Nella ZTO E4 sono consentiti i seguenti interventi:

- Realizzazione delle indispensabili strade interpoderali, di cui all'articolo 15 della L.R. 35/1987 e nel rispetto delle norme tecniche, di cui al titolo IV della medesima legge.
- Rifacimenti dei muri di sostegno nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/1987.
- Sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti, con altri comunque appartenenti alla tradizione dell'area.
- Per l'edilizia esistente, interventi di:
    - Manutenzione ordinaria (MO)
    - Manutenzione straordinaria (MS)

[17] Paragrafo modificato a seguito di osservazioni (n.72).

- Adeguamento igienico-sanitario con incremento fino al 15% del Volume esistente (V), una tantum, degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, con i seguenti parametri:
  - Dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,0 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).
  - Incremento di Superficie lorda di pavimento (Slp), pari al 15% di quella esistente (per i valori risultanti minori di mq 6,0 si consente l'arrotondamento fino a tale valore).

Il rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi, nel caso di ristrutturazione edilizia o nuova edificazione, può avvenire solo in favore di un imprenditore agricolo a titolo principale nell'ambito dell'azienda agricola. Ciò salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo.

Destinazioni d'uso

- Sono consentite le destinazioni DAO (agricola); DPC (produttiva commerciale) così come disciplinata al paragrafo "prescrizioni", punto c) del presente articolo, previa approvazione del regolamento di cui al presente articolo.
- Nell'ambito della destinazione DAO sono consentite superfici destinate all'attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola. Sono inoltre consentite attività dedicate al gioco, tempo libero e allo sport.
- È vietata la destinazione d'uso DR (residenziale), salvo per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PUC, legittime o legittimate a norma di legge.
- Sono vietate le destinazioni d'uso DPD (direzionale), DPI (industriale), DPA (artigianale), DTR (turistico-ricettiva).

Nelle corrette prassi d'uso dei suoli agricoli restano valide le vigenti disposizioni di disciplina in materia, nonché l'obbligo di realizzare interventi sistematici di manutenzione territoriale finalizzati alla difesa del suolo nonché di monitoraggio/controllo degli interventi di sistemazione agraria. Il Piano di Monitoraggio previsto dalla vigente normativa prevedrà i tempi e le risorse per la sua attuazione, nonché i meccanismi per eventuali misure correttive al fine di rispettare gli obiettivi di sostenibilità.

Articolo 53 – ZTO CE - Corridoio ecologico

Costituiscono ZTO CE tutte le parti del territorio – appartenenti ai corridoi ecologici fluviali –individuate nell'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC", e comprende i corsi d'acqua e gli ambienti ad essi associati. La ZTO CE si pone l'obiettivo di tutelare il territorio, limitando e prevenendo fenomeni di dissesto idrogeologico e degrado ambientale, consolidando la funzione di corridoi ecologici svolta dai corsi d'acqua (fiumi e canali), riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela fluviale il ruolo di ambiti naturali vitali del corpo idrico in cui garantire obiettivi di qualità idraulica, naturalistica e paesaggistica, favorendo al contempo la fruizione del territorio con mobilità lenta.

Prescrizioni

- Non è ammessa l'edificazione sia pubblica che privata.

Interventi consentiti

- Nelle zone CE sono consentiti interventi per la difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
- È consentita l'attività agricola senza edificazione.
- È consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di fruizione del territorio.

Sono inoltre ammessi e incentivati interventi volti a:

- Migliorare la vivibilità dell'ecosistema, preservandolo dall'inquinamento prodotto da scarichi e reflui urbani e industriali nonché dall'uso di concimi e prodotti per l'uso agricolo dannosi per esso.
- Rinaturalizzare i corsi d'acqua con interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ove possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde mediante eliminazione degli elementi rigidi di arginatura in calcestruzzo.
- Tutelare e ripristinare la continuità delle strutture vegetali e delle sistemazioni idraulico-agrarie di regimentazione delle acque.
- Ripristinare le connessioni con la rete idrologica secondaria, in modo da restituire funzionalità all'intero sistema idrologico.

Per il rafforzamento del corridoio ecologico vanno recuperate e valorizzate le funzioni paesistiche dello stesso attraverso la realizzazione di adeguate fasce di qualificazione ambientale in cui siano previsti interventi restauro paesistico ed ambientale finalizzati a:

- La piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone.
- La realizzazione di spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati.
- La realizzazione di aree di fruizione controllata.

Nelle corrette prassi d'uso dei suoli agricoli restano valide le vigenti disposizioni di disciplina in materia, nonché l'obbligo di realizzare interventi sistematici di manutenzione territoriale finalizzati alla difesa del suolo nonché di monitoraggio/controllo degli interventi di sistemazione agraria. Il Piano di Monitoraggio previsto dalla vigente normativa prevedrà i tempi e le risorse per la sua attuazione, nonché i meccanismi per eventuali misure correttive al fine di rispettare gli obiettivi di sostenibilità.

Articolo 54 – ZTO F, S - Attrezzature e impianti di interesse generale; sub-zone per standard urbanistici

Fermo restante quanto all'Articolo 22 delle presenti NTA, le ZTO F e S sono porzioni di territorio destinate a spazi e attrezzature pubbliche di interesse generale esistenti e di progetto, di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444. Il PUC individua le seguenti zone e sub-zone:

- Zone F di cui all'articolo 4 comma 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444: spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, articolate in:
  - ZTO **F** - Attrezzature e impianti di interesse generale esistenti.
  - ZTO **Fp-1 -** Attrezzature e impianti di interesse generale di progetto: ampliamento del mercato ortofrutticolo.
  - ZTO **Fp-2** - Attrezzature e impianti di interesse generale di progetto: caserma.
  - ZTO **Fp-3** - Attrezzature e impianti di interesse generale di progetto: area per attività sportive, per il tempo libero e il divertimento, parco giochi con area ludica. A servizio delle suddette attività è possibile realizzare attività di ristorazione, bar e locali ad uso foresteria, nel limite dei parametri di zona.
- Aree di cui all'articolo 3 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444: spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, così articolate:
  - Aree esistenti:
    - Sub-zone **S_IC**: aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi).
    - Sub-zone **S_I**: aree per attrezzature destinate all'istruzione.

  - Sub-zone **S_V**: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade. A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione: i parchi e giardini pubblici, le aree pubbliche attrezzate per il gioco bambini e per lo sport, le aree ospitanti gli impianti sportivi pubblici, sia al chiuso che all'aperto, le aree ospitanti attrezzature pubbliche per attività ludiche, dello spettacolo, per il tempo libero e per l'aggregazione e la socialità.
  - Sub-zone **S_P**: aree per parcheggio pubblico.
- Aree di progetto
  - Sub-zone **Sp_IC**: aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi) di progetto.
  - Sub-zone **Sp_I**: aree per attrezzature destinate all'istruzione di progetto.
  - Sub-zone **Sp_V**: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di progetto, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade. A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione: i parchi e giardini pubblici, le aree pubbliche attrezzate per il gioco bambini e per lo sport, le aree ospitanti gli impianti sportivi pubblici, sia al chiuso che all'aperto, le aree ospitanti attrezzature pubbliche per attività ludiche, dello spettacolo, per il tempo libero e per l'aggregazione e la socialità.
  - Sub-zone **Sp_P**: aree per parcheggio pubblico di progetto.
  - Sub-zone **Sp_PV**: aree integrate per parcheggi e verde attrezzato di progetto. Si tratta di aree prevalentemente destinate a parcheggio pubblico, con l'integrazione di spazi per il gioco e giardini pubblici.

Le disposizioni operative del PUC definiscono la localizzazione delle sub-zone per standard urbanistici di progetto. Queste, con l'approvazione del presente PUC, sono oggetto dell'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio, fermo restando che per tutte le sub-zone, salvo ove eventualmente specificatamente vietato, è sempre consentita la possibilità anche per i privati proprietari delle aree di attuare le previsioni di piano, mediante tutte le forme di partnership pubblico-privato o convenzionamento previste dalla Legge affinché l'opera realizzata concorra al soddisfacimento degli standard urbanistici ex artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

Le ZTO Fp - Attrezzature e impianti di interesse generale di progetto - si attuano mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata nelle forme stabilite dalla LR 16/2004.

Il PUA dovrà stabilire lo schema di convenzione per le aree da cedere al Comune, come stabilito dalle vigenti normative.

Le ZTO Fp, una volta attuate, assumono denominazione e normativa di attuazione prevista per le ZTO F.

Prescrizioni

- Superficie permeabile (Sp): >30% della superficie territoriale.
- Altezza massima: 9,00 metri.
- Rapporto di copertura massimo: 0,30.
- Obbligo di piantumazione di almeno 1 albero di alto fusto, appartenente a specie autoctone, ogni 200 mq di superficie territoriale.
- Le aree pavimentate esistenti e di progetto facenti parte delle zone cui al presente articolo devono essere realizzate o adeguate al fine di garantire un'elevata permeabilità delle superfici.
- L'adeguamento degli edifici esistenti, e gli interventi di nuova costruzione, dovranno assicurare il rispetto dei requisiti energetici previsti dalla Classe A così come definita dalla normativa vigente in materia di certificazione energetica.

- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto previsto al Titolo 2 della Parte seconda delle presenti norme.
- La normativa specifica di attuazione è rimandata agli specifici accordi che l'Amministrazione comunale stringerà con gli Enti o i soggetti privati di volta in volta interessati in occasione delle trasformazioni, nonché alle norme di Legge.

Articolo 55 – ZTO R - Impianti produttivi dismessi di ristrutturazione urbanistica

Le ZTO R corrispondono a quelle aree, interne o contigue ai centri abitati, occupate da impianti produttivi e/o logistici le cui attività sono cessate e non producono reddito da almeno tre anni, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". Queste aree, sia per la loro localizzazione che per la consistenza, rappresentano occasione di trasformazione e miglioramento dell'assetto urbano e sono trasformabili ai fini insediativi, consentendo lievi incrementi del carico urbanistico senza consumare suolo agricolo e naturale. Il PUC consente la riconversione di tali aree per l'integrazione di servizi e attrezzature per la cittadinanza, aree per standard urbanistici, moderate quote di edilizia residenziale. La riconversione deve puntare a realizzare quartieri ben integrati nel tessuto urbano esistente e con adeguata varietà funzionale. La trasformazione o riconversione di tali avviene mediante interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RUR), anche con cambio di destinazione d'uso, a parità di volume esistente legittimo o legittimato ai sensi di legge.

Gli interventi di riconversione potranno essere consentiti previo esperimento di studi di dettaglio finalizzati ad appurare la consistenza del volume esistente e la compatibilità delle destinazioni d'uso previste sotto il profilo ambientale e della qualità dei suoli.

L'attuazione avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'interezza di ogni comparto edificatorio, come individuato dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC", e disciplinato dalle presenti norme.

Il PUC garantisce la priorità della trasformazione urbanistica delle ZTO R rispetto alle ZTO ATr, con l'obiettivo di minimizzare il consumo di suolo agricolo e naturale. Inoltre, al fine di dar luogo alla formazione di una riserva di alloggi a buon mercato, le Zone R prevedono quote di volume residenziale finalizzate alla costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale nella misura minima del 30% sul totale degli alloggi previsti per ogni comparto, da cedere al Comune (cfr. articolo 129 NTA del PTCP).

Il Comune, attraverso bando pubblico, assegna gli alloggi a famiglie meno abbienti o appartenenti a particolari categorie sociali o con reddito tale da non consentire di accedere a un'abitazione a prezzo di mercato.

Prescrizioni

- Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto come perimetrato dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC". Ogni comparto R costituisce comparto edificatorio e si applicano le prescrizioni delle presenti norme. Le schede di comparto quantificano le aree destinate a standard urbanistici, viabilità e spazi pubblici. Il PUC individua i seguenti comparti:
  - R-1.
  - R-2.
- Superficie da cedere al Comune: 35% della superficie territoriale di ogni comparto.
- Indice di fabbricazione fondiario (If): come ricavato dal Volume edificabile.
- Volume edificabile (Vt): fino al massimo del volume esistente alla data di adozione del PUC, legittimo o legittimato ai sensi di Legge.
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,40.
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.

- La progettazione dei singoli edifici deve assicurare il rispetto dei requisiti energetici previsti dalla Classe A così come definita dalla normativa vigente in materia di certificazione energetica.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Ulteriori parametri urbanistici ed edilizi sono dalle schede di comparto allegate agli Atti di Programmazione degli Interventi.

In caso di inerzia dei proprietari all'attuazione del comparto, il Comune vi provvederà, nei modi stabiliti dalla Legge, anche mediante soggetti attuatori scelti con procedure di pubblica evidenza.

Interventi consentiti

- Fino all'approvazione del PUA in ogni comparto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS) dell'edificato esistente legittimo o legittimato a norma di Legge.
- Dopo l'approvazione del PUA sono consentiti tutti gli interventi, come definiti dalle NTA.

Per tutti gli interventi eccedenti Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS) e Restauro e Risanamento conservativo (RRC):

- E' obbligatoria la separazione dell'impianto fognario delle acque nere dalla rete di smaltimento delle acque meteoriche.
- Le acque meteoriche, prima dell'immissione nella rete di smaltimento, devono essere raccolte in una o più cisterne della capacità minima complessiva di mc 5 con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc. Le cisterne devono essere tenute generalmente vuote e sono collegate alla rete di smaltimento con uno scarico a lento rilascio (circa 1,5 mc l'ora). Prevedono, inoltre, un secondo scarico di troppo pieno in grado di evitarne il trabocco in caso di piogge particolarmente intense.
- Le acque di prima pioggia devono essere trattate come previsto dalla normativa di settore prima dello scarico nella rete di smaltimento al fine di garantirne l'idoneità all'immissione diretta in corsi d'acqua naturali sulla base delle norme in vigore al momento della trasformazione. Ciò anche in caso l'area sia al momento servita da recapito misto.

Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso vietate: DPI (industriale), DPA (artigianale).
- È consentita la destinazione DPC (commerciale) esclusivamente nella forma di esercizi di vicinato, così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.
- Quota massima volume edificabile (Vt) con destinazione residenziale (DR): 50% per ciascun comparto.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m.

Ulteriori prescrizioni

- Divieto di formazione di complessi residenziali chiusi (parchi). Ogni singolo edificio deve avere almeno un lato direttamente contiguo alla pubblica via e da questa avere accesso.

- Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari isolate e accoppiate e con espresso divieto, per le unità residenziali, di accesso diretto dalla strada se non previa interposizione di un elemento distributivo, comune alle diverse unità immobiliari, chiuso ed interno alla sagoma dell'edificio, ad eccezione della tipologia edilizia a schiera.
- Divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.
- Nei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alle strade (esistenti e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 3,00 metri da destinarsi a marciapiede pubblico e pista ciclabile.

Il Comune, in sede di approvazione del PUA, fissa, a mezzo di convenzione, le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva consegna al Comune di tali opere, previo accertamento della regolare esecuzione delle stesse.

Nelle schede dei singoli comparti sono quantificati gli spazi pubblici che i soggetti trasformatori devono cedere al Comune anche a compensazione del carico urbanistico generato e/o per l'adeguata infrastrutturazione del territorio. Di tali aree:

- Le aree destinate a parco, per il gioco, lo sport ed il tempo libero, per l'istruzione e per le attrezzature pubbliche di interesse comune devono essere oggetto di gratuita cessione al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica di cui al PUA. Il Comune può stabilire che i soggetti trasformatori del comparto si facciano carico in tutto o in parte della realizzazione delle medesime attrezzature.
- Le aree destinate alle infrastrutture (strade, piazze, parcheggi) sono oggetto di gratuita cessione al Comune al termine della realizzazione, a cura ed oneri dei soggetti trasformatori, delle infrastrutture stesse.

Ulteriori parametri urbanistici ed edilizi sono definiti dalle norme specifiche dei comparti.

Direttive ai PUA

- Edificazione prevalentemente a cortina sulle piazze e sulle strade.
- Le ZTO R, nel loro insieme formano integrazione della struttura urbanistica esistente e completano organicamente la struttura urbana. Pertanto i PUA, pur dovendo sviluppare nel dettaglio i singoli comparti, non dovranno perdere questa visione d'insieme ed il ruolo che ciascuna parte gioca nel sistema urbano complessivo.
- Le continuità troveranno espressione nelle prospettive degli assi visuali i quali, per questo motivo, dovranno essere considerati l'elemento preminente delle progettazioni attuative.
- Le strade dovranno privilegiare gli spostamenti ciclo-pedonali e la vivibilità all'aperto con l'opportuna sistemazione di piante e fiori e l'attrezzatura di spazi di sosta all'aperto anche per la somministrazione di prodotti di pubblici esercizi e attività commerciali.
- Lo spazio aperto delle ZTO R contribuisce alla salubrità dell'insediamento e sarà sistemato con attenzione alle condizioni climatiche funzionando sia da mitigazione degli eccessi della temperatura che da regolatore del deflusso superficiale delle acque meteoriche e del drenaggio urbano.
- I PUA dovranno contenere adeguate previsioni di spazi e percorsi destinati alla mobilità ciclo-pedonale lungo le strade di nuova realizzazione e nei casi di adeguamenti delle strade esistenti.

Al termine del periodo di validità ed efficacia del PUA ogni comparto in cui è articolata la ZTO R assume la denominazione e la normativa di attuazione prevista per le ZTO B1.

Articolo 56 – ZTO It - Impianti tecnologici

Queste aree, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC", comprendono aree pubbliche e private attualmente destinate a specifiche attività, articolate in:

- It-1 (Isola Ecologica)
- It-2 (Depuratore)
- It-3 (Distributori di carburante e stazioni di servizio)

Prescrizioni: zone It-1 e It-2

Per le zone It-1 e It-2, la normativa di piano è rimandata agli specifici accordi che l'Amministrazione Comunale stringerà con gli Enti di volta in volta interessati in occasione di eventuali trasformazioni, nonché alle norme di Legge.

Prescrizioni: zone It-3

Per gli impianti privi di spazi destinati a servizi commerciali, a norma dell'art. 12 della LRC n.8 del 30/07/13 e dell'art. 13 del Regolamento Regionale n. 1 del 20/01/2012:

- Indice di fabbricazione fondiario (If): 0,15 mc/mq.
- Altezza massima (Hmax): 5 m.
- Superficie permeabile (Sp): ≥50% della superficie fondiaria scoperta.
- Modalità di attuazione: intervento diretto.

Per gli impianti dotati di spazi destinati o da destinare ad attività complementari o servizi integrativi:

- Indice di fabbricazione fondiario (If): 0,5 mc/mq.
- Altezza massima (Hmax): 13 m.
- Superficie permeabile (Sp): ≥50% della superficie fondiaria scoperta.
- Modalità di attuazione: intervento diretto.

Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il DPR 340/2003 e i dd.mm. 03/04/2007 e 28/06/2002.

Interventi consentiti: zone It-3

- Manutenzione ordinaria (MO).
- Manutenzione straordinaria (MS).
- Ristrutturazione edilizia (RSE), con esclusione degli eventuali immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 e nel rispetto dei vincoli esistenti e dei relativi obblighi di Legge.
- Nuova costruzione (NCS).

Articolo 57 – Attrezzature private di uso pubblico

Queste aree, individuate dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC", comprendono le aree utilizzate per attività e servizi privati di uso pubblico.

Interventi consentiti

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Ristrutturazione edilizia (RSE), con esclusione degli eventuali immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 e nel rispetto dei vincoli esistenti e dei relativi obblighi di Legge.

Sono altresì ammessi gli ampliamenti nella misura massima del 30% di incremento volumetrico specie se collegati con nuove normative di settore ovvero prescritti dalle condizioni progettuali di finanziamenti pubblici entro il limite del 30 % della esistente volumetria fuori terra.

Articolo 58 – Cimitero

Quest'area, individuata dall'elaborato "2.3 - Disposizioni strutturali di PUC", comprende l'area occupata dal Cimitero. In essa sono consentite esclusivamente le attività previste dalla normativa in materia – a titolo esemplificativo e non esaustivo si citano la Legge sanitaria 1265/1934, la Legge 983/1957, il DPR 285/1990.

PARTE TERZA – COMPONENTE PROGRAMMATICA

Titolo 1 – Norme specifiche per le ZTO

Articolo 59 – ZTO ATr - Aree di trasformazione per insediamenti residenziali

Comprendono parti limitatamente edificate o non edificate del territorio, individuate dall'elaborato "3.1 - Disposizioni operative di PUC", in ossequio ai criteri di localizzazione previsti dalle strategie sovra comunali a scala regionale e provinciale per la realizzazione di quelle volumetrie immobiliari che non possono trovare adeguata collocazione nell'ambito delle aree già urbanizzate e delle ZTO R.

La strategia di questo PUC organizza le limitate espansioni urbane secondo:

- nuclei contigui alle aree già urbanizzate e in continuità con le stesse in termini di circolazione e andamenti morfologici;
- assonanza dei tipi edilizi e corrispondenza nelle destinazioni funzionali;
- raggruppamento della nuova edilizia intorno a spazi pubblici centrali in modo da assicurare alle funzioni e aree a destinazione collettiva la massima accessibilità dalle residenze ed una preminenza simbolica per la vita associata.

Per queste zone le disposizioni operative del PUC prevedono un'articolazione in comparti. L'attuazione avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'interezza di ogni comparto, come disciplinato dall'Articolo 20 delle presenti norme. Le ATr devono rispettare altresì le norme di cui alla Legge Regionale n. 35 del 27 giugno 1987, in particolare all'Articolo 19.

Al fine di dar luogo alla formazione di una riserva di alloggi a buon mercato, le Zone ATr prevedono quote di volume residenziale finalizzate alla costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale nella misura minima del 10% sul totale degli alloggi previsti per ogni comparto, quale elemento altamente qualificante e premiale, secondo quanto stabilito dal vigente PTCP di Salerno e dalla Delibera di Giunta Regionale 572/2010.

Prescrizioni

- Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto come perimetrato dall'elaborato "3.1 - Disposizioni operative di PUC". Ogni comparto in cui è articolata la Zona ATr costituisce comparto edificatorio e si applicano le previsioni di cui all'Articolo 20 delle presenti norme. Le schede API, per ogni comparto AT, individuano le zone suscettibili di edificazione privata e le aree da cedere al Comune quali standard urbanistici, viabilità e spazi pubblici. A tal fine si individuano i comparti seguenti:
    - ATr-1 (da attuare attraverso PEEP)
    - ATr-2
    - ATr-3

  - ATr-4
  - ATr-5[18]
- Indice di fabbricazione territoriale (It): come stabilito da ciascuna scheda di comparto.
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,4.
- Altezza massima (Hmax): 12,50 m
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie territoriale.[19]
- Spazi per viabilità e per la circolazione: minimo = 0,10; massimo = 0,20 mq/mq.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
- Le aree destinate a standard urbanistici, attrezzature e spazi pubblici vanno in ogni caso reperite all'interno di ciascun comparto a compensazione dell'impatto delle trasformazioni stesse e del maggior carico urbanistico indotto; pertanto suddette aree non possono usufruire del meccanismo della "monetizzazione".[20]
- L'attuazione delle ATr-2 e ATr-5 è disciplinata da norme speciali richiamate nelle schede di comparto, potendo derogare dai parametri stabiliti nel presente articolo.

In caso di inerzia dei proprietari all'attuazione del comparto, il Comune vi provvederà, nei modi stabiliti dalla Legge, anche mediante soggetti attuatori scelti con procedure di pubblica evidenza.

Interventi consentiti

Fino all'approvazione del PUA in ogni comparto sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS) dell'edificato esistente legittimo o legittimato a norma di Legge;
- l'attività agricola senza edificazione.

Dopo l'approvazione del PUA sono consentiti tutti gli interventi, come definiti dalle NTA.

Per tutti gli interventi eccedenti Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS) e Restauro e Risanamento conservativo (RRC):

- E' obbligatoria la separazione dell'impianto fognario delle acque nere dalla rete di smaltimento delle acque meteoriche.
- Le acque meteoriche, prima dell'immissione nella rete di smaltimento, devono essere raccolte in una o più cisterne della capacità minima complessiva di mc 5 con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc. Le cisterne devono essere tenute generalmente vuote e sono collegate alla rete di smaltimento con uno scarico a lento rilascio (circa 1,5 mc l'ora). Prevedono, inoltre, un secondo scarico di troppo pieno in grado di evitarne il trabocco in caso di piogge particolarmente intense.
- Le acque di prima pioggia devono essere trattate come previsto dalla normativa di settore prima dello scarico nella rete di smaltimento al fine di garantirne l'idoneità all'immissione diretta in corsi d'acqua naturali sulla base delle norme in vigore al momento della trasformazione. Ciò anche in caso l'area sia al momento servita da recapito misto.

Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso vietate: DPI (industriale), DPA (artigianale).

[18] Modifica apportata a seguito di osservazioni
[19] Modifica apportata a seguito di osservazioni (n.46). La modifica si ripete nel prosieguo del testo.
[20] Modifica apportata a seguito di osservazioni (n.65)

- È consentita la destinazione DPC (commerciale) esclusivamente nella forma di esercizi di vicinato, così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.

Distanze

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Ulteriori prescrizioni

- Divieto di formazione di complessi residenziali chiusi (parchi). Ogni singolo edificio deve avere almeno un lato direttamente contiguo alla pubblica via e da questa avere accesso.
- Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari isolate e accoppiate e con espresso divieto, per le unità residenziali, di accesso diretto dalla strada se non previa interposizione di un elemento distributivo, comune alle diverse unità immobiliari, chiuso ed interno alla sagoma dell'edificio, ad eccezione della tipologia edilizia a schiera.
- Divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.
- Nei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alle strade (esistenti e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 3,00 metri da destinarsi a marciapiede pubblico e pista ciclabile.

Il Comune, in sede di approvazione del PUA, fissa, a mezzo di convenzione, le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva consegna al Comune di tali opere, previo accertamento della regolare esecuzione delle stesse.

Nelle schede dei singoli comparti sono quantificati gli spazi pubblici che i soggetti trasformatori devono cedere al Comune anche a compensazione del carico urbanistico generato e/o per l'adeguata infrastrutturazione del territorio. Di tali aree:

- Le aree destinate a parco, per il gioco, lo sport ed il tempo libero, per l'istruzione e per le attrezzature pubbliche di interesse comune devono essere oggetto di gratuita cessione al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica di cui al PUA. Il Comune può stabilire che i soggetti trasformatori del comparto si facciano carico in tutto o in parte della realizzazione delle medesime attrezzature.
- Le aree destinate alle infrastrutture (strade, piazze, parcheggi) sono oggetto di gratuita cessione al Comune al termine della realizzazione, a cura ed oneri dei soggetti trasformatori, delle infrastrutture stesse.

Ulteriori parametri urbanistici ed edilizi sono definiti dalle norme specifiche dei comparti.

Direttive ai PUA

- Edificazione prevalentemente a cortina sulle piazze e sulle strade.
- Le ATr, nel loro insieme formano integrazione della struttura urbanistica esistente e completano organicamente all'ossatura urbana. Pertanto i PUA, pur dovendo sviluppare nel dettaglio i singoli comparti, non dovranno perdere questa visione d'insieme ed il ruolo che ciascuna parte gioca nel sistema urbano complessivo.
- Le continuità troveranno espressione nelle prospettive degli assi visuali i quali, per questo motivo, dovranno essere considerati l'elemento preminente delle progettazioni attuative.

- Le strade dovranno privilegiare la mobilità ciclo-pedonale e la vivibilità all'aperto con l'opportuna sistemazione di piante e fiori e l'attrezzatura di spazi di sosta all'aperto anche per la somministrazione di prodotti di pubblici esercizi e attività commerciali.
- Lo spazio aperto delle ATr contribuisce alla salubrità dell'insediamento e sarà sistemato con attenzione alle condizioni climatiche funzionando sia da mitigazione degli eccessi della temperatura che da regolatore del deflusso superficiale delle acque meteoriche e del drenaggio urbano.
- Adeguata previsione di spazi e percorsi destinati alla mobilità ciclo-pedonale lungo le strade di nuova realizzazione e nei casi di adeguamenti delle strade esistenti.

Al termine del periodo di validità ed efficacia del PUA ogni comparto in cui è articolata la Zona ATr assume la denominazione e la normativa di attuazione prevista per le zone B1.

Articolo 60 – ZTO ATs - Aree di trasformazione per attività sportive, culturali e per il tempo libero

Comprendono parti limitatamente edificate o non edificate del territorio, individuate dall'elaborato "3.1 - Disposizioni operative di PUC".

Queste aree, localizzate in posizione strategica fra il centro storico del capoluogo e le aree di espansione edilizia recente, possono un ruolo chiave nell'ambito della riqualificazione del quadrante sud del territorio comunale. L'obiettivo del PUC è di destinarle a strutture per lo sport e il tempo libero, attività culturali, teatrali e manifestazioni, attraverso l'intervento dell'Ente o la realizzazione di attività in regime di convenzione o altra forma di partenariato pubblico-privato.

Le ZTO ATs devono rispettare altresì le norme di cui alla Legge Regionale n. 35 del 27 giugno 1987, in particolare all'Articolo 19.

Prescrizioni

- Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto o a sub-comparti e/o permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
- Ogni comparto in cui è articolata la ZTO ATs costituisce comparto edificatorio e si applicano le previsioni di cui all'Articolo 20 delle presenti norme.
- Nel caso di attuazione per sub-comparti si dovrà procedere alla verifica del corretto inserimento del singolo intervento in un disegno organico degli spazi e delle destinazioni funzionali esteso all'interezza della ZTO.
- Unità Minima di Intervento (UMI): 5.000 mq.
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,15.
- Altezza massima (Hmax): 4,50 m.
- Spazi per viabilità e per la circolazione: minimo = 0,10; massimo = 0,20 mq/mq.
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie territoriale[21].
- Obbligo di piantumazione di almeno 1 albero di alto fusto, appartenente a specie autoctone, ogni 200 mq di superficie territoriale.
- Le aree pavimentate esistenti e di progetto facenti parte delle zone e sub-zone cui al presente articolo devono essere realizzate o adeguate al fine di garantire un'elevata permeabilità delle superfici.

[21] Punto modificato a seguito di osservazione.

- L'adeguamento degli edifici esistenti, e gli interventi di nuova costruzione, dovranno assicurare il rispetto dei requisiti energetici previsti dalla Classe A così come definita dalla normativa vigente in materia di certificazione energetica.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto previsto al Titolo 2 della Parte seconda delle presenti norme.
- La normativa specifica di attuazione è rimandata agli specifici accordi che l'Amministrazione comunale stringerà con gli Enti o i soggetti privati di volta in volta interessati in occasione delle trasformazioni, nonché alle norme di Legge.
- Nei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alle strade (esistenti e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 3,00 metri da destinarsi a marciapiede pubblico e pista ciclabile.

In caso di inerzia dei proprietari all'attuazione del comparto, il Comune vi provvederà, nei modi stabiliti dalla Legge, anche mediante soggetti attuatori scelti con procedure di pubblica evidenza.

Interventi consentiti

Fino all'approvazione del PUA in ogni comparto sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS) dell'edificato esistente legittimo o legittimato a norma di Legge;
- l'attività agricola senza edificazione.

Distanze

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso consentite: spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade. A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione: i parchi e giardini pubblici, le aree pubbliche attrezzate per il gioco bambini e per lo sport, le aree ospitanti gli impianti sportivi pubblici, sia al chiuso che all'aperto, le aree ospitanti attrezzature pubbliche per attività ludiche, dello spettacolo, per il tempo libero e per l'aggregazione e la socialità.

Ulteriori parametri urbanistici ed edilizi sono definiti dalle norme specifiche dei comparti.

Direttive ai PUA o ai sub-comparti *ex* art.28 bis del DPR n.380/2001

- Le strade dovranno privilegiare la mobilità ciclo-pedonale e la vivibilità all'aperto con l'opportuna sistemazione di piante e fiori e l'attrezzatura di spazi di sosta all'aperto anche per la somministrazione di prodotti di pubblici esercizi e attività commerciali.
- Lo spazio aperto della ZTO ATs contribuisce alla salubrità dell'insediamento e sarà sistemato con attenzione alle condizioni climatiche funzionando sia da mitigazione degli eccessi della temperatura che da regolatore del deflusso superficiale delle acque meteoriche e del drenaggio urbano.
- Adeguata previsione di spazi e percorsi destinati alla mobilità ciclo-pedonale lungo le strade di nuova realizzazione e nei casi di adeguamenti delle strade esistenti.

Al termine del periodo di validità ed efficacia del PUA ogni comparto in cui è articolata la ZTO ATs assume la denominazione e la normativa di attuazione prevista per le zone S.

Articolo 61 – ZTO ATc - Aree di trasformazione per attività commerciali e direzionali

Comprende parti limitatamente edificate o non edificate del territorio, individuate dall'elaborato "3.1 - Disposizioni operative di PUC".

Quest'area, localizzata al confine con il comune di Angri, in prossimità dello svincolo autostradale di nuova realizzazione, può essere destinata a attività commerciali e terziarie in modo da sfruttare l'elevata accessibilità del luogo.

Prescrizioni[22]

- Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.
- Unità minima di intervento (UMI): 5000 mq.
- Nel caso di attuazione per sub-comparti si dovrà procedere, in fase di redazione del PUA, alla verifica del corretto inserimento del singolo intervento in un disegno organico degli spazi e delle destinazioni funzionali esteso all'interezza della ZTO.
- Indice di fabbricazione territoriale (It) massimo: 1,0 mc/mq.
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,35.
- Altezza massima (Hmax): 12,50 m.
- Spazi per viabilità e per la circolazione - LR 35/1987: minimo 0,1 mq/mq; massimo 0,2 mq/mq (da realizzare e cedere al comune).[23]
- La superficie - di cui al DM 1444/1968 - da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie oggetto dell'intervento (da realizzare e/o cedere al comune).[24]
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie territoriale.
- Obbligo di piantumazione di almeno 1 albero di alto fusto, appartenente a specie autoctone, ogni 200 mq di superficie territoriale.
- Le aree pavimentate esistenti e di progetto facenti parte delle zone e sub-zone cui al presente articolo devono essere realizzate o adeguate al fine di garantire un'elevata permeabilità delle superfici.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto previsto al Titolo 2 della Parte seconda delle presenti norme.
- Nei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alle strade (esistente e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 3,00 metri da destinarsi a marciapiede pubblico e pista ciclabile.

In caso di inerzia dei proprietari all'attuazione del comparto, il Comune vi provvederà, nei modi stabiliti dalla Legge, anche mediante soggetti attuatori scelti con procedure di pubblica evidenza.

Interventi consentiti

Fino all'approvazione del PUA in ogni comparto sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS) dell'edificato esistente legittimo o legittimato a norma di Legge;
- l'attività agricola senza edificazione.

Dopo l'approvazione del PUA sono consentiti tutti gli interventi, come definiti dalle NTA.

[22] Paragrafo modificato a seguito di osservazioni
[23] Modifica apportata a seguito di osservazioni (eliminazione schede e trasposizione dei parametri in art.61)
[24] Modifica apportata a seguito di osservazioni (eliminazione schede e trasposizione dei parametri in art.61)

Distanze

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso consentite: Destinazione Produttiva Direzionale (DPD); Destinazione Produttiva Commerciale (DPC) esclusivamente nella forma di esercizi di vicinato, così come definiti dall'articolo 23, lett. e) della Legge Regionale 7/2020.
- L'installazione di attività commerciali (DPC) eccedenti le dimensioni degli esercizi di vicinato è ammessa - nel rispetto della Legge Regionale 7/2020 e delle vigenti norme di settore – previa approvazione di specifico strumento comunale di regolazione.

Ulteriori parametri urbanistici ed edilizi sono definiti dalle norme specifiche dei comparti.

Direttive ai PUA

- Le strade dovranno privilegiare la mobilità ciclo-pedonale e la vivibilità all'aperto con l'opportuna sistemazione di piante e fiori e l'attrezzatura di spazi di sosta all'aperto anche per la somministrazione di prodotti di pubblici esercizi e attività commerciali.
- Lo spazio aperto della ZTO ATc contribuisce alla salubrità dell'insediamento e sarà sistemato con attenzione alle condizioni climatiche funzionando sia da mitigazione degli eccessi della temperatura che da regolatore del deflusso superficiale delle acque meteoriche e del drenaggio urbano.
- Adeguata previsione di spazi e percorsi destinati alla mobilità ciclo-pedonale lungo le strade di nuova realizzazione e nei casi di adeguamenti delle strade esistenti.

Articolo 62 – ZTO D2 - Nuclei artigianali e per servizi di progetto sottoposti a Piano Insediamenti Produttivi

Sono porzioni di territorio destinate a nuclei artigianali e per servizi di progetto, come individuate dall'elaborato "3.1 - Disposizioni operative di PUC", in contiguità con i nuclei produttivi esistenti. In queste aree è consentita l'installazione di nuove attività. Tali aree devono inoltre obbligatoriamente contenere spazi e aree per attrezzature a servizio delle attività esistenti e di progetto.

Prescrizioni

- Modalità di attuazione: PUA (Piano Urbanistico Attuativo) di iniziativa pubblica, con valore di PIP (Piano per Insediamenti Produttivi) ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865, esteso all'interezza della ZTO, così come individuata dall'elaborato "3.1 - Disposizioni operative di PUC".
- Si applicano le previsioni di cui all'Articolo 20 – Comparti edificatori, delle presenti norme.
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie territoriale.
- Obbligo di piantumazione di almeno 1 albero di alto fusto, appartenente a specie autoctone, ogni 200 mq di superficie fondiaria.
- Per le quantità di spazi pubblici che i soggetti trasformatori devono cedere al Comune a compensazione del carico urbanistico generato e/o per l'adeguata infrastrutturazione dell'area:
    - Le aree destinate a standard urbanistici devono essere oggetto di gratuita cessione al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica di cui al PUA.
    - Le aree destinate alle infrastrutture sono oggetto di gratuita cessione al Comune al termine della realizzazione, a cura ed oneri dei soggetti trasformatori, delle infrastrutture stesse. Il Comune, in sede di approvazione del PUA, fissa le garanzie

che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva cessione al Comune di tali opere.
    - La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie oggetto dell'intervento.
    - Salvo per le aree eventualmente già individuate negli elaborati grafici di piano, le aree per standard urbanistici sono dislocate in sede di PUA in modo da garantirne la diretta accessibilità dalla viabilità pubblica e una distribuzione armoniosa e razionale degli spazi urbani.
- Restano inoltre valide le prestazioni energetiche ed ecologiche in conformità a quanto previsto dal Titolo 2 della Parte Seconda.
- Per tutti gli interventi eccedenti manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e restauro e risanamento conservativo (RRC):
    - E' obbligatoria la separazione dell'impianto fognario delle acque nere dalla rete di smaltimento delle acque meteoriche.
    - Le acque meteoriche, prima dell'immissione nella rete di smaltimento, devono essere raccolte in una o più cisterne della capacità minima complessiva di mc 10 con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 150 mc. Le cisterne devono essere tenute generalmente vuote e sono collegate alla rete di smaltimento con uno scarico a lento rilascio (circa 1,5 mc l'ora). Prevedono, inoltre, un secondo scarico di troppo pieno in grado di evitarne il trabocco in caso di piogge particolarmente intense.
    - Le acque di prima pioggia devono essere trattate come previsto dalla normativa di settore prima dello scarico nella rete di smaltimento al fine di garantirne l'idoneità all'immissione diretta in corsi d'acqua naturali sulla base delle norme in vigore al momento della trasformazione. Ciò anche in caso l'area sia al momento servita da recapito misto.

Nelle ZTO D2 si applicano altresì le prescrizioni previste dalla L.R. 35/1987 – cfr. articolo 19:

- Numero di addetti per ettaro: minimo 40; massimo 60.
- Rapporto di copertura (RC): minimo 0,20; massimo 0,40.
- Parcheggi pubblici: quantità minima 0,04 mq/mq.

Interventi consentiti

Fino all'approvazione del PUA sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS) dell'edificato esistente legittimo o legittimato a norma di Legge;
- Nelle more dell'approvazione del PIP, è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni, con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, pertinenze agricole, etc.

Dopo l'approvazione del PUA sono consentiti tutti gli interventi, come definiti dalle NTA.

Distanze

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- Distanza dalle strade (Ds): 10,00 m

Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso vietate: DR (residenziale), DPI (industriale).

- L'installazione di attività commerciali (DPC) eccedenti le dimensioni degli esercizi di vicinato è ammessa - nel rispetto della Legge Regionale 7/2020 e delle vigenti norme di settore – previa approvazione di specifico strumento comunale di regolazione.

Al termine del periodo di validità ed efficacia del PUA ogni comparto in cui è articolata la Zona D2 assume la denominazione e la normativa di attuazione prevista per le zone D1.

Articolo 63 – ZTO T - Aree per attività turistico/ricettive

Comprendono parti limitatamente edificate o non edificate del territorio, individuate dall'elaborato "3.1 - Disposizioni operative di PUC". Queste aree, per la loro localizzazione in aree a ridosso di rilevanti arterie stradali, rappresentano punti di accesso privilegiati. In queste aree il PUC consente l'installazione di:

a) attività turistico/ricettive (alberghi e attività extralberghiere ai sensi della LR 17/2001) e attività turistico/ricettive all'aria aperta (ai sensi della LR 13/1993);
b) aree di interscambio e annessi servizi, connesse all'attività turistico/ricettiva.

Prescrizioni comuni

- Rapporto di copertura (RC) massimo: ~~0,25~~ 0,30.
- Superficie attrezzata a verde: >70% della Superficie scoperta (Ssc).
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie territoriale.
- Volume residenziale (Vr): pari al volume esistente legittimo o legittimato a norma di legge, alla data di adozione del PUC.
- Non è consentito incremento del numero di alloggi - legittimi o legittimati a norma di Legge - esistenti alla data di adozione del PUC.
- Alle strutture ricettive ricomprese nella ZTO T, si applica l'articolo 4 della LR 16/2000 e ss.mm.ii.
- Tali ZT o sono assoggettate al rispetto delle disposizioni di cui punto 1.9 degli allegati alla LR 14/1982.
- Per l'edilizia esistente legittima o legittimata a norma di legge sono ammessi interventi di:
    - Manutenzione ordinaria
    - Manutenzione straordinaria
    - Restauro e risanamento
    - Ristrutturazione edilizia
    - Modifiche di destinazione d'uso ai fini turistici e attività per il tempo libero.

Distanze

Per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
- Distanza dalle strade (Ds): 3,00 m

Prescrizioni per le attività di cui alla lettera a)

Sono consentiti interventi di nuova edificazione ad uso alberghiero e turistico-ricettivo mediante PdC convenzionato (Art. 28-bis del DPR 380/2001) con i seguenti indici:

- Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato (art.28 bis del DPR n.380/2001).
- Unità minima di intervento (UMI): 3000 mq.
- Indice di fabbricazione fondiario (If) massimo: 1,2 mc/mq.

- Altezza massima (Hmax): 12,50 m.
- Nel rispetto della UMI, è possibile realizzare complessi turistici costituiti da strutture edilizie fisicamente separate, purché siano collegate funzionalmente.
- Superficie attrezzata a verde: >70% della Superficie scoperta (Ssc).
- Aree per parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di Superficie scoperta (Ssc) non attrezzata a verde. In caso occorra una maggiore superficie, questa potrà essere reperita anche in aree che non sono parte del lotto, purché asservite all'attività turistico/ricettiva con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.
- Superficie da cedere al Comune: pari al 10% della superficie territoriale (St) oggetto del singolo intervento. Gli spazi pubblici che i soggetti trasformatori devono cedere al Comune per l'adeguata infrastrutturazione dell'area (a titolo esemplificativo spazi per parcheggio, spazi per l'adeguamento della sede stradale, etc.) sono oggetto di gratuita cessione al Comune al termine della realizzazione, a cura ed oneri dei soggetti trasformatori, delle infrastrutture stesse.
    - Il Comune, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, fissa le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva consegna al Comune di tali opere, previo accertamento della regolare esecuzione delle stesse.
    - Salvo per le aree eventualmente già individuate negli elaborati grafici di piano, le superfici summenzionate sono determinate in modo da garantirne la diretta accessibilità dalla viabilità pubblica e una distribuzione armoniosa e razionale degli spazi urbani.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
- Nei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alle strade (esistenti e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 3,00 metri da destinarsi a marciapiede pubblico e pista ciclabile.

Prescrizioni per le attività di cui alla lettera b)

Per le attività di cui alla lettera b) vigono le seguenti prescrizioni:

- In tali zone è possibile realizzare aree di sosta attrezzata esclusivamente per il settore degli automezzi turistici e conducenti, attività di ristorazione, bar, attività commerciali al dettaglio.
- Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato (art.28 bis del DPR n.380/2001).
- Rapporto di Copertura (RC) massimo: 0,1
- Altezza massima (Hmax): 4 metri.
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria.
- Aree verdi: almeno 35% della superficie territoriale.
- Unità minima di Intervento (UMI): 10.000 mq.
- Superficie da cedere al Comune: pari al 10% della superficie territoriale (St) oggetto del singolo intervento.
- Tali opere dovranno essere dotate di apposite aree di parcheggi, di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento di liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi. La relativa autorizzazione, su terreni sia demaniali che privati, va fissata in non più di cinque anni, salvo eventuale rinnovo e nell'atto di autorizzazione stesso dovrà essere prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente o la messa a dimora di apposite essenze arboree di alto fusto, in misura non inferiore ad un albero ogni dieci posti,

con la corresponsione di un contributo adeguato all' incidenza delle opere di urbanizzazione dirette od inoltre da computare in base a disposti della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

- E' ammessa la costruzione di abitazione del custode e/o proprietario limitatamente a un alloggio, con una superficie utile abitabile lorda massima di 90mq.

Destinazioni d'uso

- Sono vietate le destinazioni d'uso DPI (produttiva industriale); DPA (produttiva artigianale); DPD (produttiva direzionale).
- Sono vietate le destinazioni d'uso DR (residenziale); DPC (produttiva commerciale), salvo per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PUC, legittime o legittimate a norma di legge.
- Sono consentite le destinazioni DTR (turistico-ricettiva) e DAO (agricola).
- Nell'ambito della destinazione DAO sono consentite superfici destinate all'attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola.

Interventi consentiti

Fino all'approvazione del PUA, o rilascio del permesso di costruire convenzionato, in ogni comparto sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS) dell'edificato esistente legittimo o legittimato a norma di Legge;
- l'attività agricola senza edificazione.

Dopo l'approvazione del PUA sono consentiti tutti gli interventi, come definiti dalle NTA.

Per tutti gli interventi eccedenti Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS) e Restauro e Risanamento conservativo (RRC):

- è obbligatoria la separazione dell'impianto fognario delle acque nere dalla rete di smaltimento delle acque meteoriche.
- Le acque meteoriche, prima dell'immissione nella rete di smaltimento, devono essere raccolte in una o più cisterne della capacità minima complessiva di mc 5 con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc. Le cisterne devono essere tenute generalmente vuote e sono collegate alla rete di smaltimento con uno scarico a lento rilascio (circa 1,5 mc l'ora). Prevedono, inoltre, un secondo scarico di troppo pieno in grado di evitarne il trabocco in caso di piogge particolarmente intense.
- Le acque di prima pioggia devono essere trattate come previsto dalla normativa di settore prima dello scarico nella rete di smaltimento al fine di garantirne l'idoneità all'immissione diretta in corsi d'acqua naturali sulla base delle norme in vigore al momento della trasformazione. Ciò anche in caso l'area sia al momento servita da recapito misto.

Direttive

- Le ZTO T, nel loro insieme formano integrazione della struttura urbanistica esistente e completano organicamente l'ossatura urbana. Pertanto gli interventi, pur dovendo sviluppare nel dettaglio i singoli comparti, non dovranno perdere questa visione d'insieme ed il ruolo che ciascuna parte riveste nel sistema urbano complessivo.
- Le strade dovranno privilegiare la mobilità ciclo-pedonale e la vivibilità all'aperto con l'opportuna sistemazione di piante e fiori e l'attrezzatura di spazi di sosta all'aperto anche per la somministrazione di prodotti di pubblici esercizi e attività commerciali.

- Lo spazio aperto delle ZTO T contribuisce alla salubrità dell'insediamento e sarà sistemato con attenzione alle condizioni climatiche funzionando sia da mitigazione degli eccessi della temperatura che da regolatore del deflusso superficiale delle acque meteoriche e del drenaggio urbano.
- Gli interventi dovranno contenere adeguata previsione di spazi e percorsi destinati alla mobilità ciclo-pedonale lungo le strade di nuova realizzazione e nei casi di adeguamenti delle strade esistenti.

Articolo 64 – Strade previste da PUC

Gli interventi sulla rete stradale sono riportati nell'elaborato "2.4-Viabilità e connessioni". Si precisa che gli interventi ricadenti nella categoria "Strade previste da PUC" sono da intendersi immediatamente attuativi. Le aree così indicate, ove non siano di proprietà pubblica, con l'approvazione del presente PUC sono oggetto dell'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

PARTE QUARTA – NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 65 – Norme transitorie

Le disposizioni normative nazionali e regionali richiamate dalle presenti NTA, nel caso di integrazione o modifica, si intendono automaticamente recepite, senza necessità di aggiornamento delle presenti NTA.

Per le costruzioni su lotti finitimi aventi diversa destinazione di zona omogenea, devono essere osservati i parametri edilizi e le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona.

Articolo 66 – Norme di salvaguardia

1. Tra l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:

a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione;

b) l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che risultano non compatibili con i piani o le varianti adottati.

2. Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti. Decorsi inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'articolo 39 della legge regionale 16/2004 e ss.mm.ii[25].

Articolo 67 – Piani Urbanistici Attuativi vigenti

I Piani Urbanistici Attuativi approvati e vigenti alla data di adozione del PUC seguono la normativa di cui alle NTA del PUA e si attuano mediante le relative disposizioni normative fino alla data di naturale decadenza.

[25] Correzione refuso

Articolo 68 – Attuazione degli interventi relativi a Permessi di Costruire rilasciati

È fatta salva l'attuazione degli interventi relativi ai Permessi di Costruire rilasciati, anche se in contrasto con il PUC medesimo, entro la data di adozione del PUC in Giunta Comunale, purché i lavori vengano iniziati e conclusi nel rispetto dei tempi previsti dall'articolo 15 del DPR 380[26]/2001.

Nel caso di decadenza del titolo edilizio per mancata osservanza dei termini di inizio e/o ultimazione lavori, il nuovo titolo dovrà obbligatoriamente essere conforme al PUC.

Articolo 69 – Norme finali

Le disposizioni e le previsioni del PUC e delle presenti NTA non costituiscono, né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate. Gli interventi previsti dal PUC non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria ai sensi della L 47/1985, L 724/1994, L 326/2003 e LR 16/2004 e loro modifiche e integrazioni.

In caso di contrasto tra le tavole grafiche costituenti il PUC e le presenti NTA, prevalgono i contenuti stabiliti da queste ultime.

In caso di eventuale discordanza tra le indicazioni riportate sugli elaborati grafici, prevarranno le indicazioni riportate sui grafici a scala di maggiore dettaglio[27].

Gli incrementi volumetrici previsti dalla normativa nazionale e regionale - in via straordinaria e/o derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici generali comunali - non sono cumulabili ma sono esclusivamente alternativi agli incrementi e/o adeguamenti volumetrici o di superficie, consentiti dalle presenti NTA.

Gli adeguamenti igienico-sanitari e/o funzionali previsti dalle presenti NTA possono essere concessi una sola volta per ciascuna unità abitativa.

Per tutto quanto non disciplinato dalle presenti NTA, valgono le disposizioni legislative e regolamentari di rango statale e regionale.

[26] Correzione refuso
[27] Correzione refuso