

# COMUNE DI SALA CONSILINA (SA)

## P.U.C. PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. 16/2004 e ss. mm. ii. - D.G.R. n°834/2007 - Regolamento di Attuazione N° 5 del  
04.08.2011 – Regolamento Regionale N° 7/2019



*“Valorizzare l’esistente per  
proiettarsi al futuro”*

### **Componente Strutturale del PUC**

Giunta Comunale di Sala Consilina

Sindaco: *Avv. Francesco Cavallone*

Vicesindaco con delega all’urbanistica: *Arch. Gelsomina Lombardi*

Dirigente Area Tecnica: *Ing. Attilio De Nigris*

Responsabile ufficio di Piano e R.U.P.: *Ing. Attilio De Nigris*

#### **Gruppo di progettazione interno UTC:**

*Ing. Attilio De Nigris* (Capogruppo Progettazione)

*Arch. Fabio Tonti* (Aspetti Ambientali e Insediativi)

*Dott. Giovanni Pugliese* (Attività Produttive e VAS)

*Dott. Vito La Vista* (Aspetti Socio-Demografici e Toponomastica)

*Antonino Morgia* (Infrastrutture Tecnologiche)

Verifica Territoriale: *Geom. Giovanni Ragano*

*Maurizio Abate Chechile*

*Dott. Michele Esposito* (Aspetti Sociologici)

*Massimo Maucioni* (Comunicazione e Partecipazione)

#### **Consulenti esterni:**

Co-progettista: *Arch. Antonio D’Amico*

Supporto GIS: *Arch. Antonio Peduto*

Aspetti Geologici: *Dott. Antonio Petroccelli*

Aspetti Naturalistico-Ambientali: *Dott. Donato Natiello*

Zonizzazione acustica: *Arch. Serena Russo*

Aspetti GIS: *Dott. Vincenzo Siervo*

*Ing. Antonella Cartolano*

N° ELABORATO ELABORATO

**NTA**

**Norme Tecniche di Attuazione**

DATA

**Settembre  
2020**

## Sommario

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

Articolo 31 - Altre zone di rispetto .....	28
Parte seconda – Disposizioni strutturali.....	30
Titolo 1 – Disposizioni generali.....	30
Articolo 32 – Direttive in materia di Rete delle Infrastrutture e Attrezzature.....	30
Articolo 33 – Allineamento dei fabbricati.....	30
Articolo 34 – Delocalizzazione degli edifici residenziali e riqualificazione del tessuto urbano.....	31
Articolo 35 – Sottotetti.....	31
Articolo 36 – Agriturismi.....	31
Titolo 2 – Prescrizioni edilizie .....	31
Articolo 37 – Validità delle prescrizioni.....	31
Articolo 38 – Prestazioni e prescrizioni .....	32
Titolo 3 – Norme generali.....	34
Articolo 39 – Distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini .....	34
Articolo 40 – Tutela degli immobili di valore storico-identitario .....	34
Titolo 4 – Norme del piano strutturale.....	35
Articolo 41 – ZTO A – Aree storiche, giardini storici.....	35
Articolo 42 – ZTO B – Tessuto saturo .....	35
Articolo 43 – ZTO D – Tessuto a prevalente destinazione produttiva.....	35
Articolo 44 – ZTO D1 – Tessuto a prevalente destinazione commerciale.....	36
Articolo 45 – ZTO D2 – Tessuto a bassa urbanizzazione.....	36
Articolo 46 – ZTO E1, E2, E3, E5, E6 - Aree agricole di valore.....	36
Articolo 47 – ZTO E4- Aree agricole ordinarie .....	36
Articolo 48 – ZTO G - Attrezzature e impianti di interesse generale; sub-zone per standard urbanistici.....	36
Articolo 49 – Parchi fluviali di tutela ambientale .....	37
Articolo 50 – Aree periurbane rurali.....	37
Articolo 51 –Parco territoriale.....	37
Articolo 52 – Impianti tecnologici.....	37
Articolo 53 –Tessuti da riqualificare a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva .....	38
Articolo 54 – Aree verdi di pertinenza della rete infrastrutturale.....	38
Articolo 55 – Tessuto a bassa urbanizzazione in contesto urbano.....	38

## **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
2. Miglioramento della qualità urbana
3. Sviluppo economico e sviluppo settore turistico, nel rispetto di criteri di sostenibilità ambientale

L'insieme delle linee strategiche trova sintetica rappresentazione negli elaborati del 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 indicazioni 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.

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 obiettivi di sviluppo e valorizzazione e fornito il quadro delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi, nonché individuate aree di trasformazione urbanistica per le quali il PSC detta obiettivi 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).

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.

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 4 – Articolazione delle Disposizioni strutturali**

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

- 1.1.1 Inquadramento territoriale
- 1.1.2 Base cartografica
- 1.2.1 Stralcio del PTR
- 1.2.2 Stralcio del PTCP
- 1.2.3 Stralcio del Piano del Parco
- 1.2.4 Carta dei vincoli
- 1.2.5 Carta dei vincoli
- 1.3.1 PRG
- 1.3.2a Stralci sovrapposizione PRG a CTR 2004
- 1.3.2b Stralci sovrapposizione PRG a CTR 2004
- 1.3.3a Stato attuazione PRG
- 1.3.3b Stato attuazione PRG
- 1.4.1a Stratificazione storica degli insediamenti
- 1.4.1b Stratificazione storica degli insediamenti
- 1.4.2a Stralci dotazioni territoriali
- 1.4.2b Stralci dotazioni territoriali
- 1.4.3 Sistema infrastrutturale
- 1.4.4a Stralci destinazioni d'uso
- 1.4.4b Stralci destinazioni d'uso
- 1.4.5 Problematiche ambientali

Gli elaborati comprendono:

- 2.1 Carta degli ambiti
- 2.2 Rete ecologica comunale

- 2.3 Carta delle invarianti
  - 2.4 Carte delle risorse paesaggistiche
  - 2.5 Disciplina strutturale
  - 2.6 Carta delle strategie
- NTA - Disposizioni strutturali

### **Articolo 5 – Articolazione delle Disposizioni operative**

Le previsioni della componente operativa si articoleranno, invece, in elaborati grafici e norme di attuazione.

### **Articolo 6 – Atti di Programmazione degli Interventi (API)**

La componente operativa del PUC, comprende gli Atti di Programmazione degli Interventi che 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 della componente operativa / programmatica 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 - Comparti edificatori.
- Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature: l'insieme delle infrastrutture ed attrezzature a rete, puntuali, superficiali, interrato, 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, per la componente strutturale, le seguenti ZTO (cfr. DI: 1444/1968):

- 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;
- D: le parti del territorio destinate ad attività produttive;
- E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- 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);

#### **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.
- 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 esigenze 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, incontra 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, 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:** 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:** 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:** 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:** 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:** 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:** 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:** 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.

## **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:** 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).
- **Manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (cfr. DPR 380/2001 e ss.mm.ii. art. 3 comma 1 lett. b).
- **Restauro e risanamento conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano 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:** 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:** 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 roulotte, 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, qualificano 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:** 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 artificiali 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 rassegnarlo 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 CO<sub>2</sub>
- 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 soggetti privati 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 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 necessari e 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 ineditati 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 in alcune ZTO, e per gli interventi sull'edificato esistente, qualora l'acquisizione delle aree di cui al precedente Articolo – 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 sia comunque già complessivamente rispettata la 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 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 destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative 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**

È 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. È 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 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**

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. L'elaborato "Viabilità e connessioni" del PUC definisce i limiti di distanza dalla sede stradale da rispettare negli interventi di Ristrutturazione edilizia Nuova costruzione Ristrutturazione urbanistica

Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi per gli interventi di Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione Ristrutturazione urbanistica 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**

Il piano operativo / programmatico, potrà disciplinare, 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, la possibilità di delocalizzazione in ZTO B del PUC, con un incremento del volume esistente, nel rispetto dei parametri della ZTO B e del DM 1444/1968, e in ogni caso senza incremento del numero di alloggi complessivo.

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**

Il piano operativo / programmatico, disciplinerà la trasformazione di coperture piane in coperture inclinate attraverso la realizzazione di sottotetto, inteso come il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, assolvendo alla funzione di coibentazione termica.

I sottotetti possono assolvere alle seguenti funzioni: deposito, ripostiglio, stireria, lavanderia, stenditoio, archivio, locale hobby, e altre funzioni non residenziali che non comportino una presenza permanente di persone.

### **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, Nuova costruzione e Ristrutturazione urbanistica 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'obiettivo di incentivare la sostituzione del patrimonio esistente al fine di incrementare significativamente l'efficienza energetica ed ecologica dell'edificio. 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.

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.

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 SIp ed almeno 2 posti auto per unità immobiliare di SIp 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. È 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, sub zona 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 ri-funzionalizzazione 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 A – Aree storiche, giardini storici**

Corrisponde ai nuclei urbani di più antica fondazione, ai giardini storici e alle aree libere contermini. 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**

- E' ammessa la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, eventualmente sottoposta a Piano di Recupero.
- 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.

### **Articolo 42 – ZTO B – Tessuto saturo**

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro storico, a prevalente destinazione residenziale. Le ZTO B comprendono le aree classificate come "verde e giardini periurbani".

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 B 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.

Il PUC articolerà eventualmente la ZTO B in sottozone, in ragione di specifiche caratteristiche del tessuto urbano e/o strategie di intervento.

Le aree classificate come "verde e giardini periurbani" sono vincolate all'inedificabilità, al mantenimento e miglioramento delle superfici permeabili e delle essenze arboree esistenti.

### **Articolo 43 – ZTO D – Tessuto a prevalente destinazione produttiva**

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro abitato, prevalentemente destinate a attività industriali, artigianali e logistiche. In queste aree il piano operativo del 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.

Il PUC articolerà eventualmente la ZTO D in sottozone, in ragione di specifiche caratteristiche del tessuto urbano e/o strategie di intervento.

#### **Articolo 44 – ZTO D1 – Tessuto a prevalente destinazione commerciale**

Comprende parti parzialmente edificate del territorio esterne al centro abitato, prevalentemente destinate a attività, commerciali. In queste aree il piano operativo del 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.

#### **Articolo 45 – ZTO D2 – Tessuto a bassa urbanizzazione**

Comprende parti prevalentemente non edificate del territorio, che per la loro localizzazione e conformazione si prestano all'integrazione di attività produttive. Il piano operativo disciplinerà tali zone.

#### **Articolo 46 – ZTO E1, E2, E3, E5, E6 - Aree agricole di valore**

Comprendono parti limitatamente edificate o non edificate del territorio, occupate da boschi, arbusti, praterie, rocce nude, limitate aree coltivate, e comunque ad elevato grado di naturalità.

Le azioni del PUC per queste zone sono dirette a limitare e prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico e degrado ambientale, al tempo stesso incoraggiando le attività agricole, silvo-pastorali e escursionistiche.

Non è ammessa l'edificazione sia pubblica che privata.

#### **Articolo 47 – ZTO E4- Aree agricole ordinarie**

Comprendono parti limitatamente edificate o non edificate del territorio, destinate ad attività agricole. Nelle ZTO E1 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.

#### **Articolo 48 – ZTO G - Attrezzature e impianti di interesse generale; sub-zone per standard urbanistici**

Fermo restante quanto dagli altri articoli delle presenti NTA, le ZTO G 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:

- Sub-zone G1: aree per attrezzature destinate all'istruzione.
- Sub-zone G2: aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi).
- Sub-zone G3: 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 G4: aree per parcheggio pubblico.

Le disposizioni operative del PUC definiscono la localizzazione delle sub-zone per standard urbanistici di progetto.

### **Articolo 49 – Parchi fluviali di tutela ambientale**

Queste zone comprendono le aree appartenenti ai corridoi ecologici fluviali, in contesto rurale e urbano.

La ZTO PFA 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, anche con mobilità lenta, attraverso l'istituzione di parchi fluviali.

Non è ammessa l'edificazione privata. L'edificazione pubblica è ammessa in relazione alla fruizione dell'ambiente naturale, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici.

### **Articolo 50 – Aree periurbane rurali**

Comprendono i nuclei urbani in contesto agricolo con una certa 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. Non è ammessa l'edificazione privata.

### **Articolo 51 – Parco territoriale**

Si tratta di aree atte a soddisfare il fabbisogno di parchi di interesse territoriale.

- non è ammessa l'edificazione, sia pubblica che privata;
- non è ammessa la modificazione del suolo di qualsiasi genere;
- l'uso pubblico, dovrà essere regolamentato al fine di salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale ed il permanere delle attività agricole o silvo-pastorali eventualmente esistenti.

### **Articolo 52 – Impianti tecnologici**

Queste aree comprendono aree pubbliche e private attualmente destinate a specifiche attività, articolate in:

- 1 – Attrezzature cimiteriali
- 2 – Attrezzature ecoambientali
- 3 – Distributori di carburante

#### ***1 – Attrezzature cimiteriali***

Quest'area 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.

#### ***2 – Attrezzature ecoambientali***

Per le zone S2, 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

#### ***3 – Distributori di carburante***

Aree destinate agli 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.

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.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e nuova costruzione.

### **Articolo 53 – Tessuti da riqualificare a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva**

Comprendono parti prevalentemente urbanizzate del territorio. In queste aree il PUC consente l'installazione di:

- a) attività turistico/ricettive (alberghi e attività extralberghiere ai sensi della LR 17/2001);
- b) attività turistico/ricettive all'aria aperta (ai sensi della LR 13/1993).

Parametri

- Alle strutture ricettive ricomprese nella ZTO, 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.

Il PUC articolerà eventualmente la ZTO in sottozone, in ragione di specifiche caratteristiche del tessuto urbano e/o strategie di intervento:

- T1 - Tessuti da riqualificare a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva

### **Articolo 54 – Aree verdi di pertinenza della rete infrastrutturale**

Queste zone comprendono le aree di pertinenza della rete infrastrutturale, e sono sottoposte alle limitazioni derivanti dalle fasce di rispetto.

### **Articolo 55 – Tessuto a bassa urbanizzazione in contesto urbano**

Queste aree corrispondono alle aree situate in contesto urbanizzato, ovvero dotate di opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere di urbanizzazione secondaria, che per le loro caratteristiche si prestano all'eventuale incremento del carico urbanistico, nel rispetto dell'equilibrio complessivo del dimensionamento di PUC.