COMUNE DI CASAPESENNA
PROVINCIA DI CASERTA

legge regionale n°16 del 22 Dicembre 2004
Regolamento di Attuazione n°5 del 4 Agosto 2011

Piano Urbanistico Comunale

Emendato
con delibera G.C. n° 21 del 01/03/2019
in accoglimento delle osservazioni
al P.U.C. adottato

E.PUC 15
Normativa Tecnica d'Attuazione

Progettista e R.U.P. :
Ing. Parolisi Pasquale
(Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune Di Casapesenna)

Supporto al R.U.P. per la progettazione :
Ing. Fabozzi Michele Emerigo

Sindaco: Dott. Marcello De Rosa

Supporto Scientifico
Università Federico II di Napoli - Diarch

Prof. Francesco Domenico Moccia - responsabile scientifico
Pianif. Terr. Antonio Nigro

Indagini storico-urbanistiche
Arch. Annarita Buonpane
Arch. Marisa Zagaria

Data	
Aprile 2019	

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art.1 Scopo delle norme - Elenco elaborati del PUC
Art.2 Norme generali
Art.3 Finalità della disciplina urbanistica

Capo II - indici urbanistici e destinazioni d' uso

Art. 4 Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi
Art.5 Descrizione degli interventi edilizi
Art.6 Applicazione degli indici urbanistici
Art.7 Simbologia delle destinazioni d'uso e delle attrezzature e servizi

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I

Art.8 Modalità di attuazione del PUC
a) Intervento edilizio diretto
b) Intervento urbanistico preventivo
c) Programma Pluriennale di Attuazione
d) Attività edilizia libera
e) Lavori ammessi in assenza dei PUA
f) Previsioni dei PUA
g) Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante
Art. 9 Atti di programmazione degli interventi
Art.10 Procedimento di formazione dei PUA
Art.11 Contenuti ed elaborati dei PUA
Art.12 Cambiamento di destinazione d uso
Art.13 Perequazione urbanistica
Art.14 Comparti edificatori
Art.15 Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

Capo II - Zonizzazione

Art.16 Zonizzazione
Art.17 Il sistema della mobilità
Art.18 Spazi di manovra, sosta e parcheggio
Art.19 Fasce di rispetto
a) fasce di rispetto stradale
b) fasce di rispetto dei corsi d'acqua e ferroviario
c) fasce di rispetto cimiteriale
d) fasce di rispetto da elettrodotto
e) Vincoli paesaggistici ed ambientali presenti sul territorio comunale
Art. 20 Divisione del territorio in Zone Omogenee

Capo III - Zone Residenziali

Art.21 Zone residenziali
Art.22 Zona "A" di interesse ambientale con vocazione commerciale e terziaria
Art.23 Zona "B" residenziale satura
Art.24 Zona "B1" residenziale di completamento, parzialmente edificata
Art.25 Zona "B2" residenziale di ristrutturazione urbanistica ed edilizia
Art.26 Zona "C" di espansione urbana
Art.27 Zona "C1" di espansione urbana a vocazione commerciale terziaria ed artigianale
Art.28 Zone "C2" di riqualificazione delle periferie
Art.29 Zona "D" impianti produttivi
Art.30 Zona "E" agricola
Art.31 Contenuto del Piano di Sviluppo Aziendale (PSA)

Art.32 Piano Assetto Idrogeologico
Art.33 Zona "F" per attrezzature di uso collettivo di interesse generale
Art.34 Sanatoria delle costruzioni abusive
Art.35 Aree a destinazione turistica
Art.36 Asservimento di aree non contigue per insediamenti produttivi
Art.37 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti ed adeguamenti igienico-funzionali
Art.38 Considerazioni sulla destinazione urbanistica dei siti oggetto di abusivismo edilizio e poi condonati ai sensi delle L.47/85, art. 39 L.724/94 e L. 326/2003, ai fini di successivi interventi edilizi
Art.39 Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti
Art.40 Particolare regime degli immobili realizzati prima del 01/09/1967
Art.41 Ricostruzione di edifici crollati o demoliti in tutto o in parte
Art.42 Indicazioni particolari per il patrimonio edilizio esistente nelle Zone Territoriali Omogenee
Art.43 Norma transitoria per il recupero ed utilizzo strutture nude in c.a. (c.d. "scheletri") già esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del PUC

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capo I - Disposizioni Finali
Art.44 Servizi igienici
Art.45 Allineamento degli edifici esistenti
Art.46 Norme di salvaguardia

Appendice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art.1- Scopo delle norme - Elenco elaborati del PUC

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle leggi di questa Regione n° 14/1982 e n°16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio", le presenti Norme Tecniche di Attuazione **(NTA),** che costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale **(PUC),** in conformità all'art.23 della L.R. n° 16/2004, disciplinano la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le opere di urbanizzazione, 1'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti, e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamenti dello stato fisico del territorio del Comune.

Con particolare riferimento al comma 8 del citato art. 23 della L.R. n° 16/2004, esse riguardano in modo specifico la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e la regolamentazione dell' attività edilizia.

Il Piano Urbanistico Comunale **(PUC),** i Piani Urbanistici Attuativi **(PUA),** il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale **(RUEC),** ai sensi dell' art. 22 della citata Legge Urbanistica della Regione Campania n° 16/2004 **(LURC),** sono gli strumenti della pianificazione comunale, mediante i quali il Comune cura la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale.

Il **PUC** divide il territorio comunale in Zone Omogenee, ai sensi e per gli effetti del D.M. n°1444 del 02/04/1968.

A ciascuna di esse le **NTA** assegnano una regolamentazione operativa (quale, ad esempio: limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, e così via).

Le tabelle B e C, riepilogative, allegate in appendice alle presenti norme, hanno valore sinottico e consentono il confronto tra le prescrizioni relative alle diverse zone.

Gli elaborati del **PUC** sono i seguenti:

E. PUC 1 – RELAZIONE TECNICA GENERALE	
E. PUC 2 – INQUADRAMENTO GENERALE TERRITORIALE	***Varie***
E. PUC 3 – INQUADRAMENTO GENERALE - P.T.C.P. CASERTA	***Varie***
E. PUC 4 – AMBITI DI RILEVAMENTO	***(1:4000)***
E. PUC 4.1– AMBITI DI RILEVAMENTO	***(1:2000)***
E. PUC 4.2 – AMBITI DI RILEVAMENTO	***(1:2000)***
E. PUC 4.3 – AMBITI DI RILEVAMENTO	***(1:2000)***
E. PUC 4.4 – AMBITI DI RILEVAMENTO	***(1:2000)***
E. PUC 5 – EVOLUZIONE EDIFICATO DAL 2003	***(1:4000)***
E. PUC 5.1 – EVOLUZIONE EDIFICATO DAL 2003	***(1:2000)***
E. PUC 5.2 – EVOLUZIONE EDIFICATO DAL 2003	***(1:2000)***
E. PUC 5.3 – EVOLUZIONE EDIFICATO DAL 2003	***(1:2000)***
E. PUC 5.4 – EVOLUZIONE EDIFICATO DAL 2003	***(1:2000)***
E. PUC 6 – CONSISTENZA EDIFICATO	***(1:4000)***
E. PUC 6.1 – CONSISTENZA EDIFICATO	***(1:2000)***

E. PUC 6.2 – CONSISTENZA EDIFICATO (1:2000)

E. PUC 6.3 – CONSISTENZA EDIFICATO (1:2000)

E. PUC 6.4 – CONSISTENZA EDIFICATO (1:2000)

E. PUC 7 – P.R.G. VIGENTE – ZONIZZAZIONE VIGENTE SOVRAPPOSTA ALL'AEROFOTOGRAMMETRIA DEL 2018 (1:4000)

E. PUC 8 – AREE NEGATE (1:4000)

E. PUC 8.1 – RELAZIONE DESCRITTIVA SULLE AREE RITENUTE NEGATE DAL PTCP

E. PUC 9 – IDENTITA' CULTURALI – PAESAGGI STORICI (1:4000)

E. PUC 10 - VINCOLI, FASCE DI RISPETTO, ATTREZZATURE E STANDARDS ESISTENTI (1:4000)

E. PUC 11 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:4000)

E. PUC 11.1 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.2 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.3 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.4 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.5 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.6 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.7 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.8 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.9 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.10 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.11 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.12 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.13 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 11.14 – CARTA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:4000)

E. PUC 12.1 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.2 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.3 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.4 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.5 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.6 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.7 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.8 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.9 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.10 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.11 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.12 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.13 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 12.14 – CARTA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:1000)

E. PUC 13 – CARTA DI UNIONE TRA IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (1:4000)

E. PUC 14– SISTEMA DELLA MOBILITÀ (1:4000)

E. PUC 15 – NORMATIVA TECNICA D'ATTUAZIONE

Ai sensi di legge, fanno parte del PUC anche altri piani di settore da approvare, con Delibera di Consiglio Comunale, unitamente alle tavole del P.U.C. sopra riportate, quali il

piano urbano del traffico, il piano comunale del commercio, le tavole di cartografia geologica e geotecnica, il piano di zonizzazione acustica, le carte dell'uso agricolo dei suoli.

Art.2 - Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del **PUC,** e le aree urbane su cui insistono, sono oggetto della normativa introdotta per la zona omogenea nella quale ricadono.

Gli edifici che risultassero in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel **PUC,** potranno essere oggetto di trasformazioni che ne modifichino la consistenza edilizia soltanto nell'ambito di interventi di adeguamento alle presenti NTA.

Art.3 - Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica tende alla corretta utilizzazione del territorio, alla conservazione dell'ambiente ed all'uso ottimizzato delle risorse.

In coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, con la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistico ambientali; detta, inoltre, i criteri per la valutazione degli effetti 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 di mobilità.

Di conseguenza, essa 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.

Il diritto di edificare è della comunità rappresentata dall'Ente locale; il permesso di costruire, di cui al capo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 è concesso a titolo oneroso, secondo la vigente legislazione statale e regionale.

CAPO II - INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Articolo 4 – Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

Le definizioni di seguito riportate richiamano integralmente e fedelmente quelle riportate nell'allegato "A" dell'Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni del 20 ottobre 2016, così come recepite dalla Regione Campania con Delibera della Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017.

Le predette definizioni sono integrate da ulteriori definizioni, costituenti elementi di specificazioni e di dettaglio, previste dalla predetta Intesa e disciplinate all'interno del RUEC e delle presenti NTA, come di seguito riportate.

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici, come individuati dall'allegato "A" dell'Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni del 20 ottobre 2016, così come recepite dalla Regione Campania con Delibera della Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017:

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	**ST**	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 – Superficie fondiaria	**SF**	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità Territoriale	**IT**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4 - Indice di edificabilità Fondiaria	**IF**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	**CU**	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 – Dotazioni Territoriali	**DT**	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 – Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	**SC**	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	**SP**	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di Permeabilità	**IPT/IPF**	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	**IC**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	**ST**	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	**SL**	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14- Superficie utile	**SU**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. DA INSERIRE
15 - Superficie accessoria	**SA**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: a) i portici e le gallerie pedonali; b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; c) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; g) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; h) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16- Superficie Complessiva	**SC**	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17- Superficie Calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 – Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 – Soppalco	-	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è 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 intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - 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.
30 – Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 – Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 – Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 – Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 – Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 – Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 – Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 – Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 – Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

L'Amministrazione comunale, nella propria autonomia (ai sensi della predetta Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni del 20 ottobre 2016, così come recepite dalla Regione Campania con Delibera della Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017), individua ulteriori requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, e le specificazioni ed i dettagli alle definizioni sopra riportate, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata.

I predetti ulteriori requisiti tecnici integrativi e complementari, nonché le specificazioni ed i dettagli alle definizioni sopra riportate sono di seguito riportati:

Specificazione e dettaglio Voce 1 – ST - Superficie Territoriale (mq)

Essa comprende in genere le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè la Superficie Fondiaria "SF", e comunque tutta la superficie "SFc" dei fondi interessati da episodi costruttivi di data precedente alla data di adozione del **PUC**.

La "ST", ai fini della formazione dei **PUA**, va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal **PUC**, ovvero al lordo delle stesse, in conformità di quanto indicato nella tavola che riporta la delimitazione delle **ZTO**.

Specificazione e dettaglio Voce 2 – SF - Superficie Fondiaria (mq)

In tale superficie non sono comunque comprese le aree occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, non ne fanno parte tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica ("Sp" ed "Sv"), nonchè i lotti già edificati "SFc" in data precedente alla data di approvazione del **PUC**.

Specificazione e dettaglio Voce 3 – IT - Indice di Edificabilità Territoriale (mc/mq)

Al fine dell'applicazione di tale indice, in considerazione della particolare condizione di utilizzazione del territorio, non sono da computarsi le superfici occupate da costruzioni "SFc".

Lo "IT", ai fini dell'utilizzazione edilizia delle **ZTO** residenziali e di tipo misto, assume nella generalità dei casi l'espressione:

IT = ITr + ITp

nella quale:

ITr esprime il volume massimo edificabile (mc/mq), con destinazione d'uso residenziale (e/o con destinazione d'uso compatibile con l'insediamento residenziale, se non espressamente vietato dalle **NTA** delle singole **ZTO**);

ITp esprime il volume massimo edificabile (mc/mq), per destinazione d'uso non residenziale (ma con destinazione d'uso compatibile con l'insediamento residenziale) e/o per uso e/o interesse pubblico.

Specificazione e dettaglio Voce 4 – IF - Indice di Edificabilità Territoriale (mc/mq)

Al fine della utilizzazione dell'Indice di Fabbricabilità Fondiaria "IF", nonchè della verifica del Rapporto di Copertura "RC", nella "SF" si includono le fasce di rispetto stradale (se ricadenti nella **ZTO** su cui si sta intervenendo), da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento degli edifici ed ogni altra parte che rimanga di proprietà privata, con esclusione di ogni superficie che rimanga o sia destinata a rimanere pubblica. Nel caso di frazionamento e spese notarili a carico del privato per la cessione di aree al comune destinate ad "Sp" ed "Sv", si ha diritto all'applicazione dell'indice "SF" anche su tali aree.

Specificazione e dettaglio Voce 5 - CU – Carico urbanistico

Partendo dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento cosiddetto primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas), necessita che vi sia proporzionalità tra l'insediamento primario ossia il numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte.

E' pertanto considerato aumento del "CU" l'aumento delle superfici utili e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al prima comma, sempre che tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq o comunque più del 30% della superficie utile Su dell'unità immobiliare.

Specificazione e dettaglio Voce 8 - SC – Superficie Coperta (mq)

Al fine di adattare tale definizione alla situazione territoriale ed alle modalità di calcolo della superficie, sono escluse dal computo di essa tutti gli elementi che non costituiscono Superficie Lorda "SL".

Specificazione e dettaglio Voce 9 - SP – Superficie permeabile

La superficie permeabile comprende quella occupata da opere idrauliche di raccolta. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbata e dotata di opportune masse vegetali.

Specificazione e dettaglio Voce 13 - SL – Superficie lorda

In conformità alla definizione di "superficie lorda" dell'Intesa Stato, Regioni e Comuni del 16 ottobre 2016, sono escluse dal computo della superficie lorda, le seguenti superfici accessorie:

a) i porticati e le gallerie pedonali asserviti ad uso pubblico e privato;
b) le logge ed i loggiati;
c) i balconi a sbalzo o incassati e le terrazze coperte o scoperte;
d) le pensiline con sporgenze fino a m 4,50; le tettoie con profondità superiore a m 1,50, le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; i pergolati ed i gazebo;
e) i locali per Volumi Tecnici "Vt", i depositi e le parti comuni destinate all'ingresso ed al

collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, rampe e pozzi scala condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono "SL" quando sono interni a singole unità immobiliari);

f) il piano parzialmente interrato che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 100% della superficie coperta, purchè di altezza interna netta non superiore a m 3,50 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre m 1,40 dalla quota "più bassa" utilizzata per il calcolo di "H", precisandosi come nel caso di marciapiedi o terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio;

g) i piani completamente interrati;

h) spazi o locali (anche chiusi in box auto) destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

i) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

k) i soppalchi sottostanti coperture a falde inclinate, con pendenza pari o superiore al 20%, a condizione che l'altezza media del soppalco sia inferiore a m 2,40 (misurata dal pavimento del soppalco al soffitto) e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq con altezza media pari o superiore a m 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come "SL" (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco, quando il soppalco sia suddiviso in più porzioni o distinti ambienti, dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione o ambiente);

l) i soppalchi sottostanti solai con pendenza inferiore al 20% (ivi compresi i solai piani) a condizione che l'altezza media del soppalco non sia superiore a m 2,10 (misurata dal pavimento del soppalco al soffitto) e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq con altezza media pari o superiore a m 2,70, oltre alle parti eventualmente computate come "SL" (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco, quando il soppalco sia suddiviso in più porzioni o distinti ambienti, dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione o ambiente);

m) i patii, cavedi, chiostrine, serre solari e simili;

n) le piscine e vasche all'aperto;

o) le parti accessorie di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di m 1,40, le quali non siano coperte (rampe di accesso, camere d'aria ecc.);

p) le aie, concimaie e serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole (se non diversamente indicato da leggi specifiche);

q) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;

r) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

Le superfici di cui alle lettere "f", "g", "i", "k", "l" ed "m" non vengono escluse dal computo della "SL", ma, viceversa, debbono essere conteggiate per intero, quando, a seguito di specifica deroga già concessa da leggi speciali (ad es.: L.R. 28/11/2000, n°15), o per gli usi speciali di cui al successivo articolo 92, o per la vetusta epoca di costruzione, siano legittimamente utilizzate come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone e siano pertanto assimilabili a quelle in precedenza indicate.

La verifica del rispetto delle altezze nei casi di cui al presente articolo deve essere fatta con riferimento agli elementi orizzontali strutturali o di completamento edilizio (pavimenti, controsoffitti, ecc.).

Specificazione e dettaglio Voce 14 - SU – Superficie utile

La Superficie Utile "Su", o superficie utile abitativa, deve essere misurata al netto, oltre

che delle superfici già riportate sopra nella voce 14, anche di eventuali scale interne, di logge e di balconi; risultano invece compresi nella "SU" gli spazi per armadi a muro (secondo la definizione della L. 392/78 e dell'art. 3 del DM 10.5.77), con esclusione delle eventuali parti di uso condominiale o pubblico.

Se è riferita ad attività non residenziali (turistiche, produttive, artigianali, commerciali, direzionali e simili), più propriamente è chiamata "Sn" (superficie netta non residenziale).

Specificazione e dettaglio Voce 15 - SA – Superficie accessoria

Oltre agli esempi di superfici sopra riportate alla voce 15, le superfici accessorie comprendono:

- locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi e stenditoi;
- centrali termiche e altri locali similari legati agli impianti tecnologici;
- i balconi, sia a sbalzo che incassati, e le terrazze coperte o scoperte;
- le pensiline con sporgenze fino a m 4,50;
- i pergolati ed i gazebo;
- i locali per Volumi Tecnici "Vt" ed i depositi e le parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, rampe e pozzi scala condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono "SL" quando sono interni a singole unità immobiliari);
- il piano parzialmente interrato che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 100% della superficie coperta, purchè di altezza interna netta non superiore a m 3,50 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre m 1,40 dalla quota "più bassa" utilizzata per il calcolo di "H", precisandosi come nel caso di marciapiedi o terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio;
- i piani completamente interrati;
- i soppalchi sottostanti coperture a falde inclinate, con pendenza pari o superiore al 20%, a condizione che l'altezza media del soppalco sia inferiore a m 2,40 (misurata dal pavimento del soppalco al soffitto) e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq con altezza media pari o superiore a m 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come "SL" (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco, quando il soppalco sia suddiviso in più porzioni o distinti ambienti, dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione o ambiente);
- i soppalchi sottostanti solai con pendenza inferiore al 20% (ivi compresi i solai piani) a condizione che l'altezza media del soppalco non sia superiore a m 2,10 (misurata dal pavimento del soppalco al soffitto) e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq con altezza media pari o superiore a m 2,70, oltre alle parti eventualmente computate come "SL" (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco, quando il soppalco sia suddiviso in più porzioni o distinti ambienti, dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione o ambiente);
- i patii, cavedi, chiostrine, serre solari e simili;
- le piscine e vasche all'aperto;
- le parti accessorie di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di m 1,40, le quali non siano coperte (rampe di accesso, camere d'aria ecc.);
- le aie, concimaie e serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole (se non diversamente indicato da leggi specifiche).

Se è riferita ad attività residenziali, più propriamente, è chiamata "snr" (superficie non residenziale).

La realizzazione di Superfici accessorie e non residenziali, laddove non crei nuovi volumi (logge, balconi, pensiline, ecc.), non viene limitata, salvo diversa disposizione delle NTA del PUC per le singole ZTO e del Piano del Colore ex L. R. 26/2002.

Specificazione e dettaglio Voce 25 – Numero dei piani

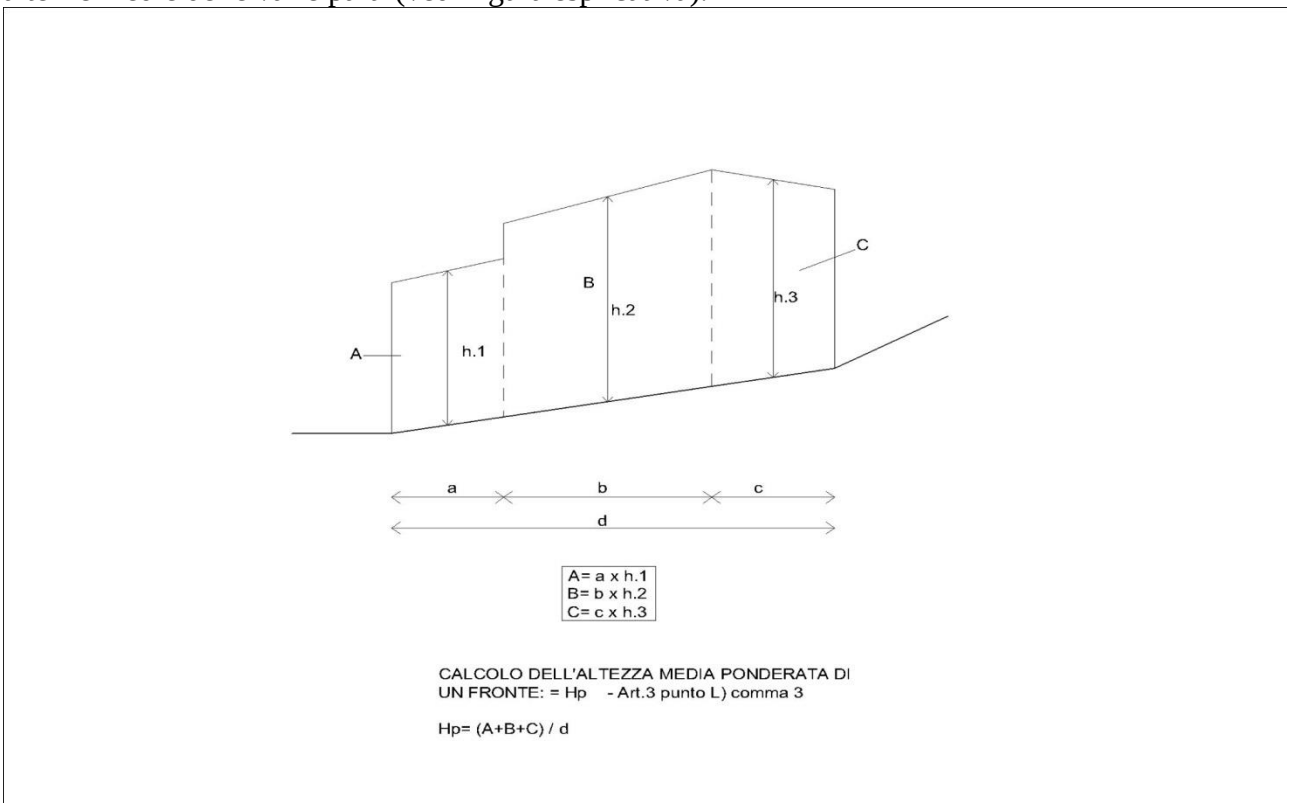
Non vengono considerati calcolabili nel Numero dei piani:

- il piano terra o rialzato su pilotis, al quale sono ubicati l'ingresso con il corpo scala e l'eventuale ascensore a servizio dei piani,
- l'ultimo livello formato dal sottotetto non abitabile e dal vano scala di accesso a detto livello, e/o da una terrazza stenditoio coperta.

Specificazione e dettaglio Voce 27 – Altezza del fronte

Si specifica che l'altezza di ciascuna fronte o parete del fabbricato e data dalla differenza tra la quota media del marciapiede o del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato (il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare m 3,00 in sbancamento o m 2,00 in riporto) e la quota del bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

Nel caso di fronte del fabbricato delimitata da linee a quota non costante, ovvero composta da pareti a pianta mistilinea, si individueranno parti di facciata a contorno rettangolare o trapezoidale, delle quali resta definita l'altezza media (quale semi somma delle altezze minima e massima). L'altezza della parete sarà ricavata dalla media ponderata delle altezze medie delle varie parti (vedi figura esplicativa).



L'altezza di ciascuna fronte o parte della stessa, cosi come definita, non potrà eccedere più del 20% l'altezza massima fissata dal **PUC** per la **ZTO** di appartenenza.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i Volumi Tecnici "Vt" sporgenti dal piano di copertura, quali torrini, gabbie scale, ascensori ed assimilabili, nonchè i muri tagliafuoco ove prescritti dalle norme vigenti, ed eventuali solette/solettoni/solai soprastanti a lastrici solari e/o a terrazzi di copertura che già abbiano una chiara individuazione della linea di gronda.

Sono parimenti esclusi dal computo dell'altezza le pareti cieche dei sottotetti non abitabili. Le parti di facciata comprendenti abbaini di luce superiore a m 1,20 interverranno nella definizione dell'altezza massima, mediante la quota della linea superiore di facciata dell'abbaino.

Specificazione e dettaglio Voce 29 – Altezza utile

L'altezza utile, nel caso di solai inclinati, va misurata dal piano di calpestio all'intradosso dell'elemento strutturale più sporgente, nel caso in cui il pacchetto strutturale della copertura non abbia spessore superiore a m 0,40.

Specificazione e dettaglio Voce 30 – Distanze

La predetta distanza risulta essere quella minima geometrica tra due punti qualsiasi di fabbricati, di muri, di confini, ecc.

La definizione di cui alla Voce 30 è comunque sempre applicata nel caso delle fasce di rispetto (ad esempio nel vincolo cimiteriale).

Specificazione e dettaglio Voce 31 – Volumi tecnici

Sono comunque qualificati come volumi tecnici:

• le cabine elettriche ed i locali caldaia;
• gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
• gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
• gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
• gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene, nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
• lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani tal quale o differenziati in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti, sia a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune, sia a servizio delle singole unita immobiliari;
• i serbatoi idrici;
• le canne fumarie e di ventilazione; le serre solari;
• i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
• le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano o carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
• gli impianti tecnologici in genere; tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

Sono compresi tra i volumi tecnici anche i maggiori spessori dei muri perimetrali, eccedenti la consueta dimensione massima pari a 35 cm, nonchè i maggiori spessori dei terrazzi e dei lastrici di copertura, se necessari allo scopo del contenimento dei consumi energetici degli edifici, nonchè per l'ottenimento dello "Attestato di certificazione energetica dell'edificio", ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e s.m.i.

Specificazione e dettaglio Voce 37 – Loggia/Loggiato

Non sono qualificabili come "logge", e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- almeno un lato sia aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- almeno 1/4 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

Specificazione e dettaglio Voce 41 – Tettoia

Se realizzata a sbalzo ancorata alla parete dell'edificio, fermo restando che non sono ammessi tamponamenti perimetrali, prende il nome di "pensilina".

Voce 43 - IFc – Indice di Fabbricabilità Fondiaria costruita (mc/mq)

L'indice di Fabbricabilità Fondiaria "IFc" esprime il valore (espresso in metri cubi) già edificato per ogni metro quadrato di "SFc".

Voce 44 - RCc – Indice di copertura costruita

Il Rapporto di Copertura "RCc" esprime l'aliquota massima della "SFc" impegnata dalla Superficie Coperta "Sc".

Voce 45 – Dc - Distanza dai Confini (mt.)

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo geometrico tra la "Sc" del fabbricato, compresi gli sporti, le pensiline, gli aggetti delle coperture e gli elementi

decorativi, qualora eccedenti la profondità di m 1,50.

La "Dc" minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m 5,00, salvo disposizioni diverse riportate nei successivi specifici articoli descriventi le singole **ZTO**, e le deroghe di seguito illustrate. Al riguardo si precisa che i limiti stradali e le superfici di aree pubbliche o da cedersi quali standard equivalgono a confine, indipendentemente dalla effettiva realizzazione delle opere stesse.

I pergolati realizzati come descritti nel presente articolo, nonchè le pareti cieche dei sottotetti non abitabili e le serre solari, non rientrano nella misurazione della distanza dai confini.

Sono ammesse costruzioni sul limite di **ZTO**.

Sono altresì ammesse in genere distanze inferiori a m 5,00 dal confine (comunque nel rispetto dell'art. 875 e segg. del Codice Civile), in caso di:

- gruppi di edifici che formino oggetto di **PUA** con previsioni plano-volumetriche[1];
- per costruzioni da edificarsi in aderenza;
- costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (piscine, vasche, ecc.) o a raso senza elementi sporgenti (campi da gioco, ecc.);
- sottotetti non abitabili, con le caratteristiche geometriche e dimensionali previste nel presente RUEC, compreso le strutture che danno loro accesso (vani scale, vani ascensore, ecc.), purché racchiuse nella sagoma del sottotetto stesso,
- tettoie aperte per almeno un lato e box auto, entrambi di "H" inferiore a mt. 2,60;
- per costruire e sopraelevare lungo il confine già impegnato da altra costruzione esistente nel lotto adiacente (in tal caso si considera "impegnato" anche il confine solo parzialmente edificato);
- nel caso di sopraelevazione su fabbricati esistenti, per motivi di ordine statico, sono ammesse distanze inferiori a quelle previste nelle singole zone e comunque non inferiori a mt. 3,00 per le sole e necessarie strutture portanti (pilastri e travi), fermo restando il rispetto delle distanze per le pareti esterne dei manufatti;
- se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti (può essere ridotta fino a ml. 0,00-);
- edifici costruiti in data precedente alla data di approvazione del **PUC** in base ad un titolo abilitativo edilizio successivamente annullato, e poi sanati in conformità della legge nazionale vigente;
- edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del **PUC** e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003 e relative Leggi Regionali applicative, ovvero sanati in conformità dell'art. 36 del **TU Edilizia;**
- nel caso di allineamenti a cortine stradali già esistenti e conformatesi nel tempo;
- per costruire e sopraelevare a confine, sempre che l'altra costruzione sia a confine o il lotto sia libero, ma non aprire luci e vedute nella parete posta al confine; per le altre due pareti del fabbricato, in relazione alla apertura di luci e vedute si fa riferimento alle norme del Codice Civile;
- se le pareti fronteggiantisi non sono finestrate, ovvero interessate da sole finestre di wc o scale, è consentita una distanza minima, così come prevista dalla L. n° 1684/1962, art. 6, comma 4[2].

Nella sopraelevazione di edifici di altezza diversa o uguale da quella dei fabbricati confinanti, che per i sottostanti piani presentano aderenza, è consentito sia poter sopraelevare impegnando il confine sia procedere all'arretramento. L'arretramento minimo

[1] In analogia ai disposti dell'art.9, ultimo comma, DM 1444/1968.

[2] L. n°1684/1962 - Art.6 comma 4: La distanza dal confine potrà essere pari a m 3,00, nel caso la parete non finestrata dell'edificio vicino sia posto a non più di m 3,00 dal proprio confine, purchè l'area frapposta sia sottratta al pubblico transito mediante chiusura. In caso diverso tali intervalli sono da considerarsi come strade.

sarà di m. 5,00 se le costruzioni presentano pari altezza o se si sopraeleva sulla costruzione che presenta maggiore altezza. Se si sopraeleva sulla costruzione di minore altezza l'arretramento sarà al minimo m. 10,00.

Voce 46 – De - Distanza dagli Edifici (mt.)

Si intende la distanza minima geometrica tra la "Sc" di due fabbricati nei punti di massima sporgenza, inclusi gli sporti, pensiline, tettoie, se eccedenti la profondità di m 1,50.

I pergolati realizzati come descritto al presente articolo, nonchè le pareti cieche dei sottotetti non abitabili e le serre solari, non rientrano nella misurazione della distanza dagli edifici.

La "De" minima prescritta nelle **NTA** del **PUC** deve essere rispettata anche per le pareti di una stessa costruzione non prospiciente spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di uno stesso edificio costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro lunghezza.

La "De" minima prescritta va osservata anche nelle sopraelevazioni degli edifici, se pure verificata piano per piano (consentendosi così un edificio con i piani che rientrano "a scalare").

A mente dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444, le "De" minime per le diverse **ZTO** sono stabilite come segue:

a) **ZTO** "A": per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
b) nuovi edifici ricadenti in altre **ZTO**: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso che le pareti di edifici fronteggiantesi siano entrambi non finestrate o cieche, purchè l'area frapposta sia sottratta al pubblico transito mediante chiusura, la loro distanza minima dovrà essere non minore di 6,00 m;
c) **ZTO** "Ci": è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 ml.

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

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade, si precisa che:

a) Nelle ZTO "A" e "Bi", in caso sia di ristrutturazione, sia di ampliamento, sia di demolizione e ricostruzione (anche alla luce dell'applicazione della L.R. 19/2009 "Piano casa" nel testo vigente) deve essere confermato l'allineamento esistente lungo le strade; saranno ammesse deroghe solo per edifici o gruppi di edifici oggetto di eventuali e particolari previsioni plano volumetriche nei PUA;

E' ammesso derogare alle "De" prima riportate:

- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di **PUA** con previsioni plano volumetriche,[3] nel rispetto dell'art. 6 comma 4 della legge 25/11/1962, n°1684[4];

[3] In analogia ai disposti dell'art.9, ultimo comma, DM 1444/1968.

[4] L. n°1684/1962 - Art.6 comma 4: La larghezza degli intervalli di isolamento tra due edifici, cioè la distanza

- per costruzioni da edificarsi in aderenza;
- per costruire a 5,00 m dal confine, anche se la distanza dal confine dei fabbricati fronteggianti esistenti, purchè costruiti antecedentemente al 01/09/1967, sia inferiore a m 5,00;
- edifici costruiti in data precedente alla data di approvazione del **PUC** in base ad un titolo abilitativo edilizio successivamente annullato, e poi sanati in conformità della legge nazionale vigente;
- tettoie aperte per almeno un lato e box auto, entrambi di "H" inferiore a m 2,60;
- edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del **PUC** e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003 e relative Leggi Regionali applicative, ovvero sanati in conformità dell'art. 36 del **TU Edilizia;**
- nel caso di allineamenti a cortine stradali già esistenti e conformatesi nel tempo;
- se le pareti fronteggiantisi non sono finestrate, ovvero interessate da sole finestre di wc o scale, è consentita una distanza minima, così come prevista dalla L. n° 1684/1962, art. 6, comma 4 (vedi nota 5 precedente);
- per costruire e sopraelevare a confine, sempre che l'altra costruzione sia a confine o il lotto sia libero, ma non aprire luci e vedute nella parete posta al confine; per le altre due pareti del fabbricato, in relazione alla apertura di luci e vedute si fa riferimento alle norme del Codice Civile;
- per costruire e sopraelevare lungo il confine già impegnato da altra costruzione esistente nel lotto adiacente (in tal caso si considera "impegnato" anche il confine solo parzialmente edificato);
- in caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti, posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml. 10,00, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale;
- costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (piscine, vasche, ecc.) o a raso senza elementi sporgenti (campi da gioco, ecc.);
- sottotetti non abitabili, con le caratteristiche geometriche e dimensionali previste nel presente RUEC, compreso le strutture che danno loro accesso (vani scale, vani ascensore, ecc.), purché racchiuse nella sagoma del sottotetto stesso;
- nel caso di sopraelevazione su fabbricati esistenti, per motivi di ordine statico, sono ammesse distanze inferiori a quelle previste nelle singole zone e comunque non inferiori a mt. 3,00 per le sole e necessarie strutture portanti (pilastri e travi), fermo restando il rispetto delle distanze per le pareti esterne dei manufatti;
- se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti (può essere ridotta fino a ml. 0,00);

Nella sopraelevazione di edifici di altezza diversa o uguale da quella dei fabbricati confinanti, che per i sottostanti piani presentano aderenza, è consentito sia poter sopraelevare impegnando il confine sia procedere all'arretramento. L'arretramento minimo sarà di m. 5,00 se le costruzioni presentano pari altezza o se si sopraeleva sulla costruzione che presenta maggiore altezza. Se si sopraeleva sulla costruzione di minore altezza l'arretramento sarà al minimo m. 10,00.

Voce 47 – Fabbricato o Edificio residenziale

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè per la maggior parte della cubatura) ad uso di abitazione.

Voce 48 – Significato ed applicazioni

Per "lotto" o "fondo" si intende:

---

minima tra i muri frontali di essi, deve essere non inferiore a 6,00 m, purchè l'area frapposta sia sottratta al pubblico transito mediante chiusura. In caso diverso tali intervalli sono da considerarsi come strade.

- la porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.

Si definisce "lotto libero" o "lotto inedificato":

- l'unità fondiaria preordinata alla edificazione libera da costruzioni di ogni tipo e genere alla data di adozione del PUC; può essere costituito da una o da più particelle catastali, purchè aventi la medesima destinazione urbanistica.

Per "lotto di nuova formazione" si intende:

- un'area che, alla data di adozione del PUC, fosse dotata di autonoma identificazione catastale, mediante attribuzione di un proprio numero di mappa, e fosse inedificata per l'intera sua estensione;
- sono altresì considerati "lotti di nuova formazione" le aree la cui identificazione catastale in atto derivi dal frazionamento di un'area rispondente ai requisiti di cui al comma 2 che sia stato presentato in periodo successivo alla data di adozione del PUC.

Non sono "lotti liberi" né possono concorrere alla formazione di "lotti di nuova formazione" le aree di corte e le pertinenze accatastate con l'edificio, ovvero i lotti frazionati da lotti già parzialmente edificati.

La "superficie del lotto", intesa quale area interessata da un intervento edilizio diretto, alla quale si applica l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria per ottenere il volume consentito per il rilascio del PdC, è quella che risulta dal titolo di proprietà, fatte salve le detrazioni di cui al successivo comma 6.

Non possono essere computate, ai fini dell'individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima particella catastale che ricadano in zone urbanistiche diverse ovvero risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa. La viabilità pubblica interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso.

Voce 49 – Lotto intercluso

Laddove il PUC impone per una determinata ZTO la pianificazione di dettaglio mediante intervento urbanistico preventivo (prescrizione vincolante ed idonea ad inibire l'intervento edilizio diretto), la prassi giurisprudenziale ha coniato una deroga eccezionale a tale principio fondamentale, in presenza di una peculiare situazione di fatto che ha preso il nome di <<lotto intercluso>>[5].

Tale fattispecie si realizza, secondo una preferibile rigorosa impostazione, allorquando l'area edificabile di proprietà del richiedente:

a) sia l'unica a non essere stata ancora edificata;
b) si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni;
c) sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), previste dagli strumenti urbanistici;
d) sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al PUC.

In sintesi, si consente l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del PUA, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentale per l'ente pubblico (cfr. Cons. St., sez. IV, 29 gennaio 2008, n° 268; sez. V, 3 marzo 2004, n° 1013).

Tali essendo la ratio e la natura eccezionale della regola sottesa al c.d. <<lotto intercluso>>, deve ritenersi che, in assenza di strumento attuativo:

a) la valutazione circa la congruità del grado di urbanizzazione sia rimessa all'esclusivo apprezzamento discrezionale del Comune (cfr. Cons. St., sez. IV, 1 agosto 2007, n° 4276);
b) il Comune, ove intenda rilasciare il titolo edilizio, deve compiere una penetrante istruttoria per accertare che la pianificazione esecutiva:
   I) non conservi una qualche utile funzione, anche in relazione a situazioni di degrado che

[5] Formulazione direttamente desunta dalla sentenza Consiglio di Stato n° 3699/2010 del 10/06/2010.

possano recuperare margini di efficienza abitativa, riordino e completamento razionale;
II) non sia in grado di esprimere scelte programmatorie distinte rispetto a quelle contenute nel PUC (cfr. sez. V, 27 ottobre 2000, n°5756; sez. V, 8 luglio 1997, n° 772);

c) incombe sul Comune l'obbligo di puntuale motivazione solo nell'ipotesi in cui venga rilasciato il **PdC**, essendo in caso contrario sufficiente il richiamo alla mancanza del piano attuativo;
d) l'equivalenza fra pianificazione esecutiva e stato di sufficiente urbanizzazione della zona ai fini del rilascio del titolo edilizio non opera nel procedimento di formazione del silenzio assenso sulla domanda di costruzione (cfr. Cons. St., sez. V, 14 aprile 2008, n°1642).

Laddove il **PUC** consente per una determinata **ZTO** l'intervento edilizio diretto, si definisce "intercluso" un "lotto libero", nella accezione del precedente paragrafo A**)**, che:
- confini con lotti già edificati, per tutti i lati tranne che per il lato su cui ha accesso dalla pubblica via, o comunque da zona da cui ha diritti,
- abbia superficie catastale inferiore o uguale a 1.000 mq.

Voce 50 – Costruzione

Per "costruzione" s'intende:
- qualsiasi manufatto avente le caratteristiche della solidità, della stabilità, della compattezza ed immobilizzazione rispetto al suolo, e non deve trattarsi di opera completamente interrata;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero sia una unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, con esclusione di quelle rientranti nella categoria dei veicoli e assimilabili (roulottes, caravans, ecc.).

"Costruzione", quindi, e un concetto che non si esaurisce nella dicotomia di "edificio – fabbricato" o di struttura realizzata con muri di cemento o laterizi, ma, come ha chiarito la giurisprudenza, si estende a qualsiasi opera stabilmente infissa al suolo. Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze o da norme regolamentari integrative, la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, con esclusione di quelle rientranti nella categoria dei veicoli e assimilabili.

Voce 51 – Alloggio o Appartamento[6]

Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi o anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Voce 52 – Vano

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Voce 53 – Stanza (vano utile) o locale abitabile

Per stanza (vano utile), o locale abitabile, si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media dal pavimento almeno pari al minimo riportato nei successivi appositi articoli.

[6] La presente definizione, e le successive F-G-H-I, sono desunte dalla Circolare 23/07/1960 n°1820 del Ministero LL.PP., concernente: Definizioni in materia di costruzioni edilizie.

Voce 54 – Vani accessori

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.), nonchè le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Voce 55 – Altri vani

Per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, ecc.).

Voce 56 – Casa di guardianaggio

Si definisce "casa di guardianaggio" di un impianto produttivo l'alloggio del custode, o del titolare dell'attività, ovvero l'abitazione per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, la cui realizzazione deve essere non scindibile dall'attività stessa.

Voce 57 – Luci, vedute e affacci

Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie:

- luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino;
- vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

Le luci che si aprono sul fondo del vicino devono:

- essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di 3,00 cmq;
- avere il lato inferiore a un'altezza non minore di 2,50 m dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di 2,00m, se sono ai piani superiori;
- avere il lato inferiore a un'altezza non minore di 2,50 m dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.

L'apertura che non ha i caratteri di veduta o di prospetto è considerata come luce, anche se non sono state osservate le prescrizioni prima indicate. Il vicino ha sempre il diritto di esigere che essa sia resa conforme alle prescrizioni dell'articolo predetto.

Le luci possono essere aperte dal proprietario del muro contiguo al fondo altrui. Se il muro è comune nessuno dei proprietari può aprire luci senza il consenso dell'altro; ma chi ha sopraelevato il muro comune può aprirle nella maggiore altezza a cui il vicino non abbia voluto contribuire.

La presenza di luci in un muro non impedisce al vicino di acquistare la comunione del muro medesimo, nè di costruire in aderenza. Chi acquista la comunione del muro non può chiudere le luci se ad esso non appoggia il suo edificio.

Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi e la distanza radiale di 1,50 m. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi e la distanza radiale di 1,50 m tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi é una via pubblica.

Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza radiale di 0,75 m, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.

Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino (a norma dell'art. 1027 e segg. Codice Civile), il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di 3,00 m, misurata radialmente. Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di 3,00 m deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si

esercita.

Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a 3,00 m sotto la loro soglia.

In un ambiente di categoria A1÷A2, come riportati al successivo articolo 70, ai fini della salubrità dei locali, le luci possono essere comprese nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria per la aerazione ed illuminazione.

Voce 58 – Parete

E' l'elemento verticale di un edificio che delimita uno spazio e che quando costituisce elemento perimetrale; prende anche il nome di facciata.

Voce 59 – Parete finestrata, parete cieca

La parete "finestrata" è l'elemento verticale perimetrale di un edificio, sul quale siano presenti finestre, vedute o altre aperture sul fondo del vicino, che permettano di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

Una parete, sulla quale si aprono esclusivamente luci, non è considerata "finestrata".

Una parete è chiamata "cieca" quando è priva di vedute o prospetti anche se dotata di una o più luci.

Voce 60 – Pergolato

E' una struttura ombreggiante leggera, per il supporto di vegetazione rampicante o altri elementi aventi esclusivamente funzione ombreggiante non destinati ad offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. Se ancorata alla parete dell'edificio prende il nome di "pompeiana".

La struttura è costituita da montanti verticali e traversi orizzontali in legno o materiale metallico, priva di tamponamenti perimetrali, copertura, canale e discendenti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a una quota superiore a m 3,00.

Se esso è realizzato su un balcone o terrazzo di una unità immobiliare, la superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera. E' consentito più di un pergolato per unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata indicati.

Il pergolato non è valutato ai fini delle distanze dai confini e dai fabbricati. Un pergolato, però, esteso tra due edifici, ne annulla la distanza reciproca (è considerato elemento di collegamento).

E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti, che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

Voce 61 – Gazebo

Si definisce "gazebo" un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, o altro materiale idoneo, completamente aperta su tutti i lati ed avente altezza al colmo non superiore a 3,00 m;

La superficie occupata è considerata "superficie impermeabile", ai fini dell'utilizzo dell'indice urbanistico "Spm".

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (avente proprio resede di pertinenza), per ciascun edificio condominiale o per ciascun pubblico esercizio.

Voce 62 – Spazi interni agli edifici: patio, chiostrina, cavedio, cortile

Si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai ¾ del perimetro. In particolare:

a) Patio – Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

b) Chiostrina – Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00. Tali chiostrine potranno essere permesse esclusivamente per dare aria ed illuminazione diretta alle scale, latrine, stanza da bagno, corridoio, con esclusione categorica dei locali abitabili, delle cucine e quelli in cui, comunque si svolgono esalazioni tossiche o dannose. Sono vietati i balconi e qualsiasi sporto aggettante verso le chiostrine. Queste nella loro parte inferiore dovranno essere in diretta e permanente comunicazione con le vie o con i cortili in modo che si abbia continua rinnovazione d'aria;
c) Cavedio – Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale;
d) Cortile – Si intende per "cortile" uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/8 di quella delle pareti che la circondano. Sono vietati i cortili chiusi.

Voce 63 – Parcheggio, autorimessa

Per "parcheggio" s'intende l'area di pertinenza degli edifici stessi riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (art. 18 della legge 06/08/1967 n°765, legge 24/03/1989, n°122).

Per "autorimessa" (o "garage") s'intende uno spazio chiuso, con annessi servizi, in cui vengono custodite le auto in sosta.

Voce 64 – Superficie di vendita

E' la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita, nonchè gli spazi di "cassa" e "avancassa".

E' esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non e previsto l'ingresso ai clienti e lo spazio oltre le casse.

Voce 65 – SFc – Superficie occupata da costruzioni (mq)

Si intende la superficie di un lotto già edificato, ovvero, estensivamente, la somma delle superfici dei lotti già interessati da episodi costruttivi di un determinato comparto o **ZTO** o altro (dove indicata), al netto della viabilità esistente.

In detta area, se il caso ricorre, si includono le fasce di rispetto, da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento dei corpi di fabbrica.

Voce 66 – Sp – Superficie da conferire per standard (mq)

Si intende l'aliquota della "ST", libera da costruzioni, da riservare, quale integrazione *delle destinazioni abitative*, all'insediamento di nuove attrezzature per l'istruzione, per la sanità, per attività di interesse sociale, per lo sport ed il tempo libero, e più in generale, per Opere di Urbanizzazione Primaria "OP1" e per Opere di Urbanizzazione Secondaria "OP2".

Si intende l'aliquota della "ST", libera da costruzioni, da riservare, quale integrazione *delle destinazioni produttive in genere*, per spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie).

Le **NTA** precisano, per ciascuna **ZTO**, la superficie minima da riservare per le funzioni pubbliche in sede di definizione del **PUA**.

Voce 67 – Sv – Superficie da conferire al sistema della mobilità (mq)

Si intende la quota di "ST", libera da costruzioni, da riservare alle strade, ai nodi stradali, alle rotatorie, ai marciapiedi, alle cunette, ai fossi e quanto altro e consequenziale, come riportato dal D.M. 01/04/1968 n°1404 e dalle disposizioni del codice della strada (D.lg. 30/04/1992 n°285) e dal relativo Regolamento, e come meglio precisato nelle **NTA**.

Non include le fasce di rispetto stradale.

Le **NTA** precisano per alcune **ZTO** la superficie minima da riservare per la mobilità in sede di definizione del relativo **PUA**.

Voce 68 – Sm – Superficie Minima di Intervento (mq)

Si intende la Superficie Territoriale minima richiesta dalle **NTA**, in genere diversa per ogni **ZTO**, o predeterminata graficamente dalle tavole di **PUC** come unità urbanistica minima (comparto), per poter attuare un intervento urbanistico attuativo (**PUA**).

Essa può coincidere con la "ST", o esserne un sottoinsieme.

Come già esposto nella definizione di "ST", essa potrà essere libera ovvero occupata da edificazioni.

Voce 69 – Lm – Lotto minimo (mq)

Si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

Voce 70 - V – Volume urbanistico (mc)

Si definisce "Volume urbanistico" dell'edificio (quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, definito dalle **NTA** del **PUC**) la somma dei volumi dei singoli piani abitabili e/o agibili, ottenuti come prodotto della "Sc" di ogni piano per l'altezza lorda dal calpestio del piano stesso all'estradosso del solaio del piano superiore. Da tale valore si detraggono i volumi tecnici "Vt", e quanto altro come descritto alle voci 31 (compreso gli elementi di specificazione e dettaglio della stessa voce) e 71.

Per il primo livello fuori terra l'altezza di piano si misura con riferimento alla quota del piano di calpestio di tale livello. Se l'edificio e dotato di piano seminterrato, allora l'altezza si misura dal piano di calpestio del piano rialzato se, e solo se, il piano seminterrato stesso non concorre a formare "SL" (rientra nella casistica di cui al punto "f" del precedente apposito paragrafo illustrante la "SL", specificazione e dettaglio voce 13 "SL").

Per l'ultimo livello o piano sottotetto (qualora quest'ultimo concorra alla formazione della "SL") l'altezza sarà misurata dal calpestio alla quota media di estradosso della falda.

Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti esistenti e del calcolo del loro volume, si richiama la Legge Regionale del 28/11/2000, n°15, nel testo vigente.

Voce 71 - Calcolo del volume urbanistico - caratteristiche e limitazioni dei volumi tecnici ed assimilati

Il volume urbanistico, come già accennato in precedenza, è definito dalle **NTA** del **PUC**.

Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiati nella volumetria urbanistica i Volumi tecnici "Vt".

Sono comunque non computabili ai fini della volumetria urbanistica del fabbricato, i volumi rappresentati dal prodotto tra la superficie e l'altezza dei seguenti locali dell'edificio:

a. i Volumi tecnici "Vt", descritti nel precedente apposito paragrafo;
b. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di pilotis, ovvero le tettoie aperte su almeno uno dei lati; i porticati;
c. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale; le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso;
d. le superfici relative ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici dei vani di passaggio delle canalizzazioni calcolate in corrispondenza dei piani abitabili o agibili, le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti

gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;

e. le superfici di balconi e terrazzi coperti, anche incassati nella costruzione, aperti per almeno un lato; i parapetti; i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale (come le zone coperte con travetti a cielo aperto);
f. le superfici dei piani e dei locali interrati o seminterrati privi dei requisiti di agibilità;
g. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità;
h. le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purchè tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;
i. le superfici destinate a serre solari nelle unità immobiliari destinate a civile abitazione;
j. in aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate trasparenti fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo;
l. rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della volumetria, gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati;
m. nei piani di cui al precedente punto "g." è sempre ammessa la realizzazione di servizi igienici. Nei piani di cui al precedente punto "f." è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico, nonchè la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

Voce 72 - VM – Volume edificabile massimo (mc)

E' il Volume urbanistico massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse **ZTO** per gli interventi diretti.

Voce 73 - OP1 – Opere di Urbanizzazione Primaria (mq.)

Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla legge 29/09/1964, n° 847 e s.m.i., vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina.

Esse sono:

- Sistema viario residenziale pedonale, veicolare e ciclabile,
- Spazi di sosta e di parcheggio,
- Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica,
- Reti fognarie ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi,
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- Reti telefoniche,
- Spazi di verde pubblico attrezzato,
- Reti ed impianti di pubblica illuminazione,
- Impianti cimiteriali (L. n° 38/1990),
- Infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative (articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n°259 del 2003),
- Cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni (articolo 40, comma 8, della legge n°166 del 2002).

Voce 74 - OP2 – Opere di Urbanizzazione Secondaria (mq.)

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla legge 29/09/1964, n°847 e s.m.i., vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina.

Esse sono:

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo, nonchè strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- mercati di quartiere,
- delegazioni comunali,

• chiese e altri edifici religiosi,
• impianti sportivi di quartiere,
• aree verdi di quartiere,
• centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese 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.

Voce 75 - StUr – Standard Urbanistici del PUC

Al fine di assicurare una dotazione di spazi pubblici per servizi di attrezzature e nell'intento di costituire una riserva di aree per le esigenze future, specie all'interno dei centri abitati, si ritiene proporzionare la dotazione degli standard urbanistici in relazione all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

- aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: la dotazione minima delle aree per servizi sociali deve essere pari a mq 20 per abitante; essa è da intendersi così ripartita:

a) 4,00 mq per abitante per aree per l'istruzione (asili nidi, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);
b) 2,00 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
c) 10,00 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, ripartiti preferibilmente e salvo diverso avviso dell'Amministrazione Comunale, in: 3,00 mq/abitante per "Spazi di verde pubblico attrezzato", 4,00 mq/abitante per "impianti sportivi di quartiere" e 3,00 mq/abitante per "aree verdi di quartiere";
d) 4,00 mq per abitante di aree per parcheggio pubblico.

- aree per attrezzature e servizi in insediamenti produttivi: la dotazione minima e da intendersi come appresso:

e) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle **ZTO** "Di" (i=1, 2, …, n), la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
f) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (le superfici di parcheggio sono riportate nella Tabella A allegata alle NTA); tale quantità, per le **ZTO** "A" e "Bi" è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

Voce 76 - Applicazione degli Standard Urbanistici del PUC

Il presente paragrafo e redatto in base alle apposite norme previste nel presente documento.

In base alle previsioni delle Norme di Attuazione del **PUC,** concernente i **PUA,** lo stesso PUA, deve prevedere:

- relativamente ad <u>aree residenziali</u>:

a) la cessione gratuita o l'esproprio, secondo le autonome disposizioni dell'Amministrazione, da impartire all'atto dell'approvazione dei PUA ed entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, come indicate nell'art. 4 della legge 29/09/1964, n° 847[7];
b) per quanto attiene alle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, considerato che il **PUC**, nel suo dimensionamento complessivo, già individua le aree per standard urbanistici, tali da soddisfare la dotazione minima prevista nel PUC, dovrà essere prevista la cessione gratuita di:

[7] Da intendersi come sola superficie stradale e sottoservizi idrici, fognari, elettrici, ecc., poichè i successivi punti **b1** e **b2** assorbono i 20 mq/ab previsti dal PUC e dal presente RUEC.

- **b1** un’area, non inferiore a 20,00 mq per abitante da insediare o 100 metri cubi da costruire, da utilizzarsi prevalentemente per aree a giardino, per lo sport e per il parcheggio;
- **b2** nonché, eventualmente, l’obbligo di versare al Comune una somma per l’acquisizione di un’area equivalente nelle apposite aree predisposte nel **PUC** e nei **PUA**.

c) qualora l’acquisizione delle aree di cui al capo **b1** non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale della cessione i proprietari delle aree ricadenti nei PUA corrispondono al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree, appositamente definito dall’Amministrazione comunale.

d) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonchè di una quota parte di quella secondaria;

- relativamente ad aree di tipo produttivo:

a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nell’art. 4 della legge 29/09/1964, n° 847, nonchè la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, stabilite dall’art. 5 del DM 1444/68, cioè:

a.a) in misura non inferiore al 10% dell’intera superficie destinata all’insediamento produttivo o artigianale previsto, se nello stesso non viene svolta attività commerciale;

a.b) nel caso trattasi di insediamento commerciale o di servizi, in aggiunta a quanto stabilito dall’art. 18 della L. 765/1967, come modificato dall’art. 2, comma 2 della L. 122/89 (1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di costruzione) deve essere assicurata una quantità pari a 80 mq. per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici aventi tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio (le superfici di cui sopra devono essere esterne all’intervento e possono anche comprendere le aree di rispetto dei nastri stradali);

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonchè di una quota parte di quella secondaria.

All’Amministrazione Comunale spetta in ogni caso la possibilità, in alternativa alla realizzazione diretta delle opere, di cui ai precedenti punti 2.1.d) e 2.2.b), di richiedere il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al **PUA**, nonché all’entità ed alle caratteristiche dell’insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla deliberazione comunale concernente gli oneri di urbanizzazione.

Voce 77 - Planovolumetrico

Per “planovolumetrico” s’intende l’elaborato tecnico, di norma facente parte di **PUA**, che serve a suddividere in comparti un’intera singola **ZTO**, nel caso in cui sia frazionata in più proprietà, al fine di non residuare zone o lotti interclusi.

Esso e costituito da planimetrie, non inferiore alla scala 1:500, da cui risulti lo stato di fatto e le previsioni di modifica, ed in cui sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici corredata da tabelle con dati metrici relativi all’intervento ipotizzato.

Voce 78 - IP – Indice di piantumazione (n°/ha)

Si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole **ZTO**, con la eventuale specificazione delle essenze.

Voce 79 - Cantiere temporaneo o mobile

Si intende qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili e di ingegneria civili, la cui durata coincide con la realizzazione delle opere.

Voce 80 - Manufatti stagionali

Sono costituiti da elementi facilmente amovibili a corredo di un’attività produttiva

(quali ad esempio pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura).

Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia solo se aventi obiettivo carattere temporaneo, contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, e comunque privi di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli; la durata non potrà essere superiore a 90 giorni consecutivi, e comunque a non più di 180 giorni complessivi nell'anno solare, ad eccezione dei casi specificamente normati nei regolamenti di occupazione del suolo pubblico.

Voce 81 - Manufatti temporanei

Si può definire "temporaneo" o "precario" quel manufatto che, per la sua oggettiva funzione, reca in sè visibili i caratteri della durata limitata in un ragionevole lasso temporale, a nulla rilevando la destinazione intenzionale del proprietario o la sua amovibilità (con conseguente e celere eliminazione allo scadere del tempo prefissato, non essendo in alcun modo sufficiente che si tratti di manufatti smontabili e non ancorati al suolo con plinti in cemento armato, ecc.).

Si esclude la precarietà dell'opera, sia quando non è a monte nota e congruamente delimitata la durata temporale della persistenza del manufatto, sia quando il proprietario tragga dall'opera un'utilità prolungata nel tempo[8].

I manufatti *de quo* sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia solo se aventi obiettivo carattere temporaneo, la cui durata coincide con lo svolgimento di un'attività temporanea (ad es. manufatto di cantiere, opere legate allo svolgimento di un evento quale carnevale, sagre ecc.).

Voce 82 - Serre solari

Si definiscono "serre solari" gli spazi ottenuti mediante la chiusura di logge o terrazze con vetrata trasparente, quando detti spazi chiusi siano realizzati unicamente per conseguire il risparmio energetico e siano conformi alle seguenti caratteristiche:

- la serra solare costituisce un locale tecnico funzionale al contenimento energetico globale dell'edificio (o unità immobiliare) che la contiene, e in quanto tale non riveste caratteristiche di abitabilità atte a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, la finalità del risparmio energetico deve essere dimostrata, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, con la sua funzione di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità pari ad almeno il 10%, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare;
- la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.);
- i locali retrostanti devono mantenere il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturale diretta o da ottenersi attraverso la serra solare;
- la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o amovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della Superficie lorda di solaio dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata;
- la realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale purché le stesse risultino conformi alle prescrizioni del RUEC e delle presenti NTA e non in contrasto con le norme del P.U.C., ovvero con eventuali vincoli storici, ambientali e paesistici.

Voce 83 - Scheletri

Vengono denominati "scheletri" le strutture nude in calcestruzzo cementizio armato,

[8] CfrCdS sez.4^ n°3029/09, Cass. Pen. Sez.3^ n°40439/06, CdS sez.5^ n°3490/06, ecc.

esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del **PUC**.

Uno “scheletro” è una costruzione che non ha alcun Volume urbanistico (e priva di qualsiasi parete), ne Superfici utili (non avendo alcuna superficie denotabile come “utile”).

Articolo 3 – le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d’uso

Si richiamano le disposizioni vigenti relative alle definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d’uso, contenute nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Specificazione e dettaglio intervento di Demolizione e Ricostruzione

1. Per “demolizione” si intende:

- l’insieme degli interventi rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comportino ristrutturazione o nuova edificazione.

2. Per “ricostruzione” s’intende:

- qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa crollata e/o demolita.

Specificazione e dettaglio intervento di Ampliamento

1. Per “ampliamento” s’intende:

- l’aumento delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazio supplementare;
- l’insieme delle opere che comportano un aumento delle superfici e/o del volume di un edificio esistente, mediante sopraelevazione o aggiunte laterali di nuovi corpi di fabbrica o fusione con edifici confinanti.

Specificazione e dettaglio intervento di Sopraelevazione

1. Per “sopraelevazione” s’intende:

- la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

Specificazione e dettaglio intervento di Adeguamento igienico-funzionale

1. Per “adeguamento igienico-funzionale” si intende l’intervento edilizio che tende, attraverso modifiche della distribuzione e/o aggiunte volumetriche, a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di un’unità abitativa, adeguandolo anche a nuove funzioni.

Art.5 Descrizione degli interventi edilizi

Come riportato agli art.li 3 e 3bis del DPR 380/2001, Testo Unico dell’Edilizia, ai fini delle presenti NTA e delle disposizioni riportate nel **RUEC,** si intendono per:

a) "interventi di 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;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonche' 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 unita' immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unita' immobiliari nonche' del carico urbanistico purche' non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso; (lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera a), Legge n. 164 del 2014)

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' 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 purche'

con tali elementi compatibili, nonche' 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; (lettera così modificata dall'art. 65 bis, Legge n. 96 del 2017 di conversione del D.L. n. 50/2017)

d) "interventi di 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 quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonche' quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purche' 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; (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)

e) "interventi di 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) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

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

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

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

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

g)Interventi di conservazione. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non piu' compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale puo'

favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialita' e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facolta' del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Con specifico riferimento ai cosiddetti beni culturali, ricadenti sotto le disposizioni del decreto legislativo n° 42 del 2004, restano ferme le seguenti definizioni:

- per manutenzione di bene culturale si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti;
- per restauro di bene culturale si intende 1'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. (Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490).

Art.6 - Applicazione degli indici urbanistici

Ai sensi delle presenti **NTA**, l' indice di fabbricabilità territoriale "IT" si utilizza nella formazione dei piani urbanistici preventivi e, quindi, nella formazione dei **PUA**.

L' indice di fabbricabilità fondiaria "IF" si applica per l' edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di **PUA** approvati, sia nel caso di interventi diretti, dove previsto.

Il valore dell'indice in parola è in genere specificato nella normativa di attuazione del **PUA.**

Art.7 - Simbologia delle destinazioni d'uso e delle attrezzature e servizi

Si raggruppano in maniera omogenea:

A) Destinazioni d'uso compatibili con gli insediamenti residenziali:

1. R Residenze
2. AP Attrezzature private
3. AS Attrezzature per lo spettacolo e lo svago, teatri
4. ACp Attrezzature commerciali per la piccola e media distribuzione
5. G Autorimesse private e di uso pubblico
6. P Parcheggi pubblici e privati
7. LD Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
8. LA Laboratori artigiani
9. PE Pubblici esercizi, ristoranti e bar, sale giochi / bingo e centri scommesse
10. PF Pensioni, fittacamere, ostelli, bed and breakfast
11. SP Attrezzature sportive private di uso pubblico
12. IS Impianti sportivi, stadio
13. U Uffici privati, studi professionali.
14. An Asili nido e scuole materne
15. Sm Scuole elementari e medie
16. Bi Biblioteca
17. Dc Delegazione comunale
18. Va Verde attrezzato sia pubblico sia privato
19. Vp Verde privato
20. Sb Sportello bancario
21. Cs Centro sociale
22. Ch Chiese ed istituti religiosi

23. EP Edifici pubblici e/o di interesse pubblico
24. MI Attrezzature ed installazioni militari, delle forze dell'ordine e di polizia, caserma dei carabinieri, ecc.

B) Destinazioni d'uso compatibili con gli insediamenti produttivi:
25. ACg Attrezzature commerciali per la grande distribuzione
26. CI Commercio all'ingrosso
27. I Impianti industriali
28. TR Attrezzature turistico ricettive e a rotazione d'uso, residenze turistiche,
29. Al Alberghi, motels, pubblici servizi
30. Pf Polo fieristico

C) Destinazioni d'uso compatibili con gli insediamenti agricoli:
31. AA Annessi ed impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli
32. RA Residenze agricole
33. Cg Camping

D) Altre destinazioni d'uso:
34. Ass Attrezzature sanitarie - assistenziali
35. Attrezzature per l'istruzione universitaria, corsi di specializzazione, ecc.
36. SS Scuola superiore.

In base alla divisione del territorio, in ogni ZTO sono sempre consentite le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia di insediamento previsto, mentre sono escluse (tranne quando non diversamente specificato) quelle per destinazioni d'uso differenti.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

Art.8 - Modalità di attuazione del PUC

Le previsioni del **PUC** e l'esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione di cui al successivo articolo 9 vengono attuate attraverso:

- interventi diretti, posti in essere sulla base di titoli abilitativi, quali il permesso a costruire e/o titoli equipollenti per legge;
- interventi differiti e/o subordinati a Piano Urbanistico Attuativo.

Le presenti **NTA** definiscono gli ambiti urbani ovvero le unità di territorio sulle quali sono consentite le diverse modalità di intervento.

a) <u>Intervento edilizio diretto:</u>

Nelle Zone Omogenee dove non è prescritta l'attuazione attraverso l'esclusiva definizione di Piano Urbanistico Attuativo **(PUA),** ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli appezzamenti di terreno dietro rilascio del Permesso di Costruire (P.d.C), di cui al capo II del D.P.R n° 380/2001, ovvero, nei casi previsti dalla norma vigente, previa presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui alla Legge 106/2011.

Ai sensi dell'art. 41-quinques, comma 6, della Legge 17/08/1942 n° 1150, anche se non è espressamente prescritto l'intervento urbanistico preventivo, non sono eseguibili direttamente gli interventi edilizi che diano come risultato finale una costruzione con volumetria IF maggiore o uguale a 3,00mc/mq e/o altezze H maggiori o uguali a 25 mt.

Con l'entrata in vigore del P.U.C. risulterà ancora possibile rilasciare Permessi di Costruire con interventi diretti relativamente alle procedure di sanatoria delle costruzioni abusivamente realizzate, per le quali, secondo le modalità di Legge, sono state presentate domande di condono edilizio, ai sensi della legge n°47/85, dell'art. 39 della legge n° 724/94 e della legge n° 326/2003.

Per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria previsto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001, si prescinde dal rispetto delle distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, così come fissati all'art. 4 delle presenti N.T.A.
Sono, altresì, ammesse distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi per le nuove costruzioni, in deroga alle previsioni dell'art. 4 delle presenti N.T.A., nei seguenti casi:

- nel caso di realizzazione di nuove costruzioni sul limite di Zona Omogenea, quando questa prospetta su Zone Agricole "E";
- gruppi di edifici che formino oggetto di **PUA** con previsioni planovolumetriche;
- costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (piscine, campi da gioco, ecc.);
- tettoie aperte per tre lati e box auto, entrambi di "H" inferiore a mt. 2,60;
- edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del **PUC** e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003, ovvero sanati in conformità dell' art. 36 del DPR 380/2001;
- in caso di accordo scritto tra proprietari confinanti, per la realizzazione di costruzioni a confine;
- in caso di costruzioni già esistenti a confine, è possibile realizzare il nuovo edificio anch'esso a confine;
- nel caso di costruzione già esistente sul lotto limitrofo, realizzate a distanza inferiore a 5,00 m. dal confine, non si è tenuti al rispetto della distanza minima tra gli edifici pari a 10,00, ma si può realizzare la nuova costruzione a soli 5,00 m. dal confine;
- pareti entrambe cieche di edifici fronteggiantesi, anche per singole parti dei lati a confine, purchè insistenti con pareti ciechi per almeno 3,00 m. di ciascun edificio.

Le disposizioni del precedente comma si applicano in tutte le zone omogenee in cui risulta suddiviso il territorio comunale, ad eccezione delle zone omogene "E" - Agricole.
Gli interventi diretti sono comunque subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla concreta previsione da parte del Comune sulla attuazione o completamento delle stesse nel successivo triennio, come da atti di programmazione di cui al successivo articolo 9. L'impegno del Comune potrà essere sostituito da specifica convenzione che obblighi il richiedente alla realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione mancanti.

b) <u>Intervento urbanistico preventivo:</u>

Nelle Zone Omogenee, dove è specificamente prescritta l'attuazione attraverso intervento urbanistico preventivo, le previsioni del **PUC** e la esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione, di cui al successivo articolo 9, vengono poste in essere a seguito della definizione di **PUA,** che, ai sensi dell'art. 26 della **LURC,** in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- □ Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150, nonché al Titolo III Capo II della Legge Regionale 20/03/1982 n°14;
- □ Piani per la Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla legge 18/04/1962 n°167;
- □ Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP), di cui all' art. 27 della legge 22/10/1971 n°865, nonché al Titolo III Capo V della Legge Regionale 20/03/1982 n°14;
- □ Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC), di cui all' art. 28 della legge 17/08/1942 n° 1150, nonché al Titolo III Capo III della Legge Regionale 20/03/1982 n°14;
- □ Programmi Integrati (PI), di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n°179 ed alle Leggi Regionali 19/02/1996 n° 3, e 18/10/2002 n° 26;
- □ Programmi di Recupero Urbano (PRU), di cui al decreto legge 05/10/1993, n°398, art. 11, convertito in legge 04/12/1993, n°493.

c) Programma Pluriennale di Attuazione.

Il Programma Pluriennale di Attuazione (**PPA**) promuove la correlazione tra temi e funzioni, tra soggetti chiamati a responsabilità attuative, prescelti anche sulla base di procedure di evidenza pubblica e strumenti di attuazione, tra aspetti territoriali ed interessi sociali, stabilendo gerarchie e priorità attuative.

Il **PPA** conferma per l'attuazione urbanistica l'intervento differito, con le modalità prescelte dal PUC, ed è equipollente agli atti di programmazione, di cui al successivo articolo 9.

Ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 28/11/2001 n° 19, fino all'adozione del PPA, è consentita l'approvazione di PUA, anche di iniziativa privata, qualora le opere di urbanizzazione primaria previste negli stessi siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti.

d) Attività edilizia libera:

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n° 42 del 2004, concernente Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi riportati in appresso possono essere eseguiti in ogni Zona Omogenea senza titolo abilitativo edilizio, qualunque sia la modalità di attuazione del PUC.

I predetti interventi sono raccolti e meglio specificati nel "Glossario Edilizia Libera" (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 7 aprile 2018):

Il glossario contiene una tabella con le principali opere che si possono realizzare in regime di edilizia libera, senza alcun titolo abilitativo, sempre e quando si rispettino le prescrizioni urbanistiche comunali e le normative del settore, quali le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igenico-sanitarie e di efficienza energetica.

La tabella di seguito riportata, nello specifico, riporta:

1. Il regime giuridico dell'attività edilizia libera ex art. 6, comma 1, lettere da a) a e-quinquies), del d.P.R. n. 380/2001 e ex art. 17 del d.lgs. n. 128/2006.
2. L'elenco delle categorie di intervento che il D.P.R. n. 380/2001 ascrive all'edilizia libera (art. 6 comma 1), specificato da quanto previsto dalla tabella A del d.lgs. n. 222/2016.
3. L'elenco, non esaustivo, delle principali opere che possono essere realizzate per ciascun elemento edilizio come richiesto dall'art. 1, comma 2 del d. lgs. n. 222/2016.
4. L'elenco, non esaustivo, dei principali elementi oggetto di intervento, individuati per facilitare la lettura della tabella da cittadini, imprese e PA.

TABELLA

	CATEGORIA DI INTERVENTO	**PRINCIPALI OPERE**		**N**
		OPERA	**ELEMENTO**	
Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a); art.3, comma 1, lett. a)	**Manutenzione ordinaria** 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 (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 1)	Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.)	**Pavimentazione esterna e interna**	1
		Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	**Intonaco interno e esterno**	2
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)**	3
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico**	4
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Rivestimento interno e esterno**	5

		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Serramento e infisso interno e esterno**	6
		Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Inferriata/Altri sistemi anti intrusione**	7
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	**Elemento di rifinitura delle scale**	8
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	**Scala retrattile e di arredo**	9
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma	**Parapetto e ringhiera**	10
		Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti)	**Manto di copertura**	11
		Riparazione, sostituzione, installazione	**Controsoffitto non strutturale**	12
		Riparazione, rinnovamento	**Controsoffitto strutturale**	13
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma	**Comignolo o terminale a tetto di impianti di estrazione fumi**	14
		Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma	**Ascensore e impianti di sollevamento verticale**	15
		Riparazione e/o sostituzione, realizzazione di tratto di canalizzazione e sottoservizi e/o messa a norma	**Rete fognaria e rete dei sottoservizi**	16
		Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma	**Impianto elettrico**	17
		Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma	**Impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas**	18
		Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma	**Impianto igienico e idro-sanitario**	19
		Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma	**Impianto di illuminazione esterno**	20
		Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma	**Impianto di protezione antincendio**	21
		Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	**Impianto di climatizzazione**	22

		Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	**Impianto di estrazione fumi**	23
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	**Antenna/parabola e altri sistemi di ricezione e trasmissione**	24
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	**Punto di ricarica per veicoli elettrici**	25
Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. a-bis)	Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia- attività 2)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	**Pompa di calore aria-aria**	26
Edilizia Libera d.lgs. n. 128/2006, art. 17	Depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc (d.lgs. n. 128/2006, art. 17)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	**Deposito di gas di petrolio liquefatti**	27
Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. b)	**Eliminazione delle barriere architettoniche** Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II –Edilizia- attività 21)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante	**Ascensore, montacarichi**	28
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma	**Servoscala e assimilabili**	29
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Rampa**	30
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Apparecchio sanitario e impianto igienico e idro-sanitario**	31
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Dispositivi sensoriali**	32
Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. c)	**Attività di ricerca nel sottosuolo** Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato. (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II –Edilizia- attività 23)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie**	33
Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. d)	Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari. (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II –Edilizia- attività 24)	Manutenzione, gestione e livellamento	**Opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie**	34
		Manutenzione e gestione	**Terreno agricolo e pastorale**	35
		Manutenzione e gestione	**Vegetazione spontanea**	36

Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e)	**Serre mobili stagionali** Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II –Edilizia- attività 25)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Serra compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio**	37
Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-ter)	**Pavimentazione di aree pertinenziali** Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II –Edilizia- attività 27)	Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	**Intercapedine**	38
		Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	**Locale tombato**	39
		Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	**Pavimentazione esterna, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi**	40
		Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	**Vasca di raccolta delle acque**	41
Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-quater)	**Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici** Pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II –Edilizia- attività 28)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico**	42
Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-quinquies)	Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II –Edilizia- attività 29)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura/ fontana/muretto/scultura/ fioriera, panca) e assimilate**	43
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo**	44
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione**	45
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo**	46
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione**	47
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo**	48
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette**	49
		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, Copertura leggera di arredo**	50

		Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	**Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare**	51
Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 3 comma 1, lett. e.5)	**Manufatti leggeri in strutture ricettive** Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, 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. (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II –Edilizia- attività 16)	Installazione, riparazione e rimozione	**Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati**	52
Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-bis) - previa Comunicazione Avvio Lavori	**Opere contingenti temporanee** Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni. (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II –Edilizia- attività 26)	Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione	**Gazebo**	53
		Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione	**Stand fieristico**	54
		Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione	**Servizi igienici mobili**	55
		Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione	**Tensostrutture, pressostrutture e assimilabili**	56
		Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione	**Elementi espositivi vari**	57
		Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione	**Aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente**	58

e) Lavori ammessi in assenza dei PUA:

Prima dell'approvazione dei PUA, nelle Zone Omogenee, dove il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo, sono consentiti (se non diversamente precisato) solo i lavori di cui ai punti a), b), c), d), g), h), del precedente articolo 5, che non comportino aumento di "V" e di "Su ÷ Sn".

È inoltre consentita la modifica dell'esistente destinazione d'uso, in osservanza del successivo art. 12 e delle norme delle ZTO.

f) Previsioni dei PUA:

In base alla previsione demografica relativa alla popolazione stimata all'anno 2028, oltre che alle previsioni di nuovi alloggi contenuti nel PTCP, così come riportati nella Relazione Tecnica allegata al P.U.C., nelle Zone Omogenee residenziali "C" e "C1" non potranno essere approvati **P.U.A.** (o rilasciati Permessi di Costruire) con previsioni complessive per nuovi alloggi residenziali superiori a 340 unità, oltre quelli da ubicare nella zona "B1", non oggetto però di **P.U.A.**

Le zone omogenee "C" e "C1" sono state suddivise in 20 ambiti territoriali di intervento. Per ognuno dei predetti ambiti è prevista la redazione e l'approvazione di un Piano Urbanistico di Attuazione, da redigersi successivamente all'approvazione del P.U.C.

Per ognuno degli ambiti è stata individuata la superficie totale, quella per residenze, quella per viabilità e quella per standard.

Gli indici ed i parametri urbanistici riportati nei singoli ambiti, insieme alla rappresentazione grafica ivi contenuta e relativa all'entita' ed all'ubicazione di standard urbanistici, aree residenziali e viabilità sono da ritenersi puramente indicativi e rappresentativi di una distribuzione possibile, ma assolutamente non vincolanti ai fini della successiva redazione dei P.U.A.

All'interno di alcuni dei predetti ambiti sono presenti anche aree vincolate per la presenza di viti maritate al pioppo, ai sensi della Legge Regionale n. 11 del 09/05/2016.

Per le stesse aree non è possibile alcun tipo di trasformazione urbana ed edilizia; per le stesse, comunque, al fine della redazione dei PUA per le zone "C" e "C1", sarà possibile sfruttare gli indici urbanistici relativi alla loro estensione, su aree limitrofe appartenenti allo stesso ambito.

I P.U.A. potranno essere di iniziativa pubblica, ovvero avviati su iniziativa dell'Amministrazione, nonché di iniziativa privata, da opera di privati cittadini, possessori e/o proprietari di almeno il 51% dei valori immobiliari degli edifici e dei terreni ricadenti in ciascun ambito oggetto di P.U.A.

La redazione dei P.U.A. ad opera dei privati cittadini dovrà necessariamente essere preceduta dalla stipula di Convenzione con il Comune, registrata e trascritta a cura e spese dei privati cittadini stipulanti, che fisserà oneri, diritti ed impegni a carico di ciascuna parte firmataria.

Il Consiglio Comunale provvederà all'approvazione di apposita deliberazione con la quale si stabilirà lo schema tipo di Convenzione da stipulare tra le parti per la redazione dei P.U.A.

g) Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Art. 9 - Atti di programmazione degli interventi

Ai sensi dell'art. 25 della LURC, in conformità delle previsioni del PUC, il Consiglio

comunale, con propria delibera, disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, prevedendo:

- destinazioni d'uso e indici edilizi;
- □ forme e modalità di esecuzione, di trasformazione e conservazione;
- □ opere di urbanizzazione;
- □ interventi di riqualificazione e reintegrazione ambientale e paesaggistica;
- □ quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici, indicandone le fonti, per la realizzazione delle opere previste.

La delibera consiliare, al fine di realizzare opere pubbliche, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori previsti, nonché valore ed effetto del programma poliennale di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28/01/1978 n°10 e Legge Regionale 28/11/2001 n° 19.

Gli atti di programmazione da approvarsi, per la prima volta contestualmente al **PUC,** stabiliscono, peraltro, gli interventi da attuare mediante società di trasformazione urbana e costituiscono base su cui formulare il programma triennale delle opere pubbliche, di cui all' art. 128 del decreto legislativo n° 163/2006 "Codice dei Contratti".

Art. 10 - Procedimento di formazione dei PUA

Il **PUC** prevede le zone da assoggettare alla disciplina dei **PUA,** così come previsto dalle leggi vigenti.

Ai sensi dell'art. 27 della **LURC,** i **PUA** sono redatti, in ordine prioritario:

a) dal comune;
b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della LURC;
c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalle presenti NTA, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei **PUA** da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il **PUA** non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte della Amministrazione Comunale. La proposta di **PUA** deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
d) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei **PUA** a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei **PUA** se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Il **PUA,** in conformità dell'art. 27 della **LURC,** è adottato dalla giunta comunale.

Il **PUA,** adottato ai sensi del comma precedente, è trasmesso alla provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia sul sito internet del Comune ed attraverso pubblicazione sul BURC. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti delle amministrazioni comunali. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma precedente chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al **PUA** adottato.

Con delibera di giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e

approva il **PUA** dando espressamente atto della sua conformità al **PUC.**

Con decreto sindacale il **PUA** approvato è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Se il **PUA** comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il **PUA** adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

Art. 11 - Contenuti ed elaborati dei PUA

I contenuti minimi e gli elaborati di cui sono formati i **PUA,** previsti dalle presenti **NTA** sono riportati nel **RUEC.**

Ai sensi dell'art. 26 della **LURC,** l'approvazione dei **PUA** non può comportare variante al **PUC.** A tal fine non costituiscono varianti al **PUC:**

a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
b) la precisazione dei tracciati viari;
e) le modificazioni del perimetro del **PUA** rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente articolo 5, lettere a), b), c) e d);
e) la diversa dislocazione, nel perimetro del **PUA,** degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

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

La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei **PUA** valore di Permesso di Costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari. In tal caso, le varianti al Permesso di Costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai **PUA.**

Art.12 Cambiamento di destinazione d'uso

Le destinazioni di uso devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto, con riferimento agli articoli precedenti ed alle norme per ciascuna Zona Omogenea.

Qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso dovrà essere autorizzato con le modalità previste dalle presenti NTA, e risultare conforme alle previsioni ed agli indici urbanistici IF e RC della singola Zona Omogenea in cui ricade l'edificio, oggetto di richiesta.

Art.13 – Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati da interventi di trasformazione urbanistica, diritti edificatori ed obblighi nei confronti del Comune.

Gli atti di programmazione degli interventi, di cui al precedente articolo 9, e i **PUA** ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle Zone Omogenee, mediante comparti di cui al successivo articolo 14, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.

Il **RUEC** individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui versano i relativi immobili.

Art.14 – Comparti edificatori

L'ambito urbano del territorio comunale è suddiviso in comparti edilizi facoltativi, rappresentati nell'apposita tavola grafica del **PUC.**

La perimetrazione indicata nella tavola richiamata ha valore meramente indicativo per i **PUA** da definire in tutte le zone omogenee in cui essi sono proveisti, e ciò comporta la possibilità di estendimento del **PUA** previsto dalla normativa ad unità territoriali individuate in modo difforme dalla detta tavola**,** purché rispettose del requisito della superficie minima indicato nelle NTA.

Il **PUA** relativo a ciascun comparto indica le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici, per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed aree verdi.

Risulta pertanto opportuno che la definizione dei PUA, relativi a ciascun ambito venga preceduta dalla manifestazione della volontà dell'Amministrazione in riferimento alle dotazioni pubbliche prioritarie ed alla viabilità a servizio di ambiti urbani tra loro contigui.

Entro il termine di trenta giorni dalla data di approvazione dei **PUA** o degli atti di programmazione degli interventi, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all' attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.

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

Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, i **PUA** e gli atti di programmazione degli interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 15 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici "RC","IF" ed "IT", corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una successiva richiesta di altro permesso di costruire sulle stesse superfici.

La utilizzazione, pertanto, della capacità edificatoria di un suolo, che prescinda dalla sua trasformazione urbana e da processi costruttivi che ne interessino la superficie, può avvenire soltanto a seguito di regolare procedura di asservimento, che, avendo origine in specifico atto convenzionale definito tra i proprietari interessati, venga conclusa e resa pubblica, con la trascrizione del vincolo presso la Conservatoria dei RR.II.

La capacità edificatoria, utilizzata ai fini di un intervento edilizio può, in definitiva, derivare dalla titolarità del diritto a costruire di più proprietà finitime, ovvero di lotti non adiacenti ed asserviti, anche ai sensi dei successivi articoli 34 e 35, purché esista un atto pubblico che legittimi il trasferimento, alla cui trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. resta subordinato il rilascio del Permesso di Costruire.

CAPO II - ZONIZZAZIONE

Art.16 – Zonizzazione

a) Suddivisione del territorio in Ambiti

Il territorio comunale si considera suddiviso in ambiti con diversa caratterizzazione.

Si definisce, quindi, Ambito Urbano la parte del territorio caratterizzato dalla presenza delle aree destinate agli usi urbani.

Si dice Ambito Extraurbano la parte del territorio che comprende le aree destinate alla produzione agricola, forestale e/o pascoliva.

b) Suddivisione del territorio nei Sistemi che ne configurano l'uso

L'ambito urbano è costituito da sistemi di aree, tra loro interrelate con caratteristiche e dotazioni diverse in relazione all' uso cui sono destinate.

In funzione dell'uso delle aree, si distinguono:

- il Sistema della mobilità:

Tale Sistema comprende il complesso delle aree destinate alla mobilità, costituenti la rete viaria principale e secondaria, i percorsi pedonali o ciclabili, le infrastrutture ferroviarie, le grandi superfici e gli invasi volti all'organizzazione dei servizi di trasporto.

- *il Sistema insediativo:*

Il Sistema racchiude:

- le aree destinate all'utilizzazione residenziale del territorio ed ingloba tanto le superfici interessate dalle abitazioni quanto le aree più direttamente a servizio delle stesse e del vivere sociale. Queste ultime comprendono le aree utilizzate per attività ed attrezzature collettive, nonché le aree destinate a verde;
- le aree utilizzate per le attività produttive, manifatturiere e/o commerciali, comunque diverse da quelle naturali ed agricole;
- le aree utilizzate per funzioni amministrative e di interesse generale; per funzioni e/o attività di interesse comune, di carattere sociale o culturale, tra queste comprendendo le attività per il tempo libero e lo sport.

- *il Sistema ambientale:*

Tale sistema ingloba i suoli dell'ambito extraurbano, riservati agli usi agricoli e pascolivi, e quelli oggetto di particolari limitazioni nella utilizzazione.

Ai fini della definizione della normativa che disciplina gli interventi edilizi che interessano il patrimonio immobiliare e la trasformazione urbana, il Sistema insediativo è suddiviso in Zone Omogenee, che nelle tavole del PUC vengono distinte come zona residenziale A, zona B, zona B1, zona B2, zona C, zona C1, zona C2, zona F e come zona produttiva la zona D.

L'ambito extraurbano, ai fini della individuazione delle limitazioni cui è assoggettato, è suddiviso nella zona agricola E e nella zona vincolata per la presenza della coltivazione della vite maritata.

Ciascuna Zona Omogenea per la quale sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, prevede comparti edificatori, di cui al precedente articolo 14, quali unità minime di intervento.

Art.17 - Il sistema della mobilità

Le aree che costituiscono il sistema comprendono le strade, i nodi stradali, le rotatorie, i marciapiedi, le cunette, i fossi e quanto altro.

Nel presente **PUC** la indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del **PUC** (nuovo impianto, adeguamento ampliamento, rettifica, ecc.), prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni; esse sono classificate come segue:

a) strade comprensoriali ed intercomunali (extra-urbane principali) con funzione di attraversamento e collegamento con i centri urbani contermini; sono accessibili, con innesti canalizzati esclusivamente dalle strade di allacciamento e sono classificate del tipo C ai sensi del D.M. 01/04/1968 n°1404 ai fini del rispetto stradale: la distanza da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale è stabilita in 30,00 mt.;

b) strade di allacciamento (extra-urbane secondarie) con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e di quartiere e sono classificate del tipo D ai sensi del D.M. n° 1404/68 citato ai fini del rispetto stradale: la distanza da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale è stabilita in 20,00 mt;

c) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza. Salvo che non diversamente disposto in maniera più restrittiva da norme sovracomunali, e comunque nel rispetto delle disposizioni del vigente codice della strada, che s'intendono qui trascritte:
   - □ nelle zone agricole la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità poderale è di mt. 5,00-; la distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale della viabilità poderale è di mt. 3,00-;
   - □ per le strade comunali, classificate di interesse locale con apposita delibera, tale distanza sarà, invece, di mt. 10,00-;
   - □ in mancanza di specifiche disposizioni, la distanza minima dalla strada è regolamentata al pari di quella dai confini e non potrà essere inferiore a quella stabilita al precedente articolo 4, nella illustrazione degli indici "Dc" e "De".

     Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità.

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di **PUC,** sono classificate secondo l'art. 3 del D.M. 01/04/1968 n°1404 e le disposizioni del codice della strada (D.lg. 30/04/1992 n°285) e del relativo regolamento.

Art. 18 - Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico, indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal **PUC,** vanno previsti, nell'ambito delle progettazioni stradali, gli spazi per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli.

Gli spazi per parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento di nuova costruzione e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nelle quantità specificate nella **Tabella A** allegata in appendice alle presenti **NTA.**

Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso di insediamenti esistenti alla data di adozione del **PUC** implica l'adeguamento alla **Tabella A** delle relative aree di parcheggio.

In quest'ultimo caso tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio per vincolo permanente di destinazione a parcheggio con dichiarazione impegnativa da esibire a cura del proprietario in un raggio di sufficiente accessibilità pedonale.

Art. 19 - Fasce di rispetto

a) Fasce di rispetto stradale:

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentita, mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli nel rispetto di tutta la normativa vigente in materia.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione di Zona Omogenea dell'area compresa nella fascia di rispetto, nei cui confronti sono ancora applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la Zona Omogenea stessa.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale.

I soli edifici rurali esistenti alla data di adozione del PUC possono essere ristrutturati

con incremento volumetrico del 10%, ma gli ampliamenti dovranno essere realizzati sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare.

Sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, conservazione delle coltivazioni agricole e parcheggi.

Le prescrizioni di progetto, per le fasce di rispetto stradale, osservano quanto previsto all'art. 56, comma 7, delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.T.C.P., in quanto, nel P.U.C. non sono previste immissioni su strade statali, regionali o provinciali, a distanza inferiore a mt 500 da quelle già esistenti.

Il rispetto delle disposizioni del comma precedente è demandato anche alla successiva redazione dei Piani Urbanistici Attuativi.

b) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e ferroviario:

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e ferroviario, assoggettano le aree in esse comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. E' tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

In dette fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi e verde attrezzato.

L'inedificabilità prevista all' interno del perimetro di tali fasce di rispetto non modifica la destinazione di Zona Omogenea dell'area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la Zona Omogenea stessa.

La fascia di rispetto ferroviaria, entro cui è prevista l'inedificabilità assoluta, è pari a mt 30,00 dal binario più esterno di ciascun lato della strada ferrata. Le fasce di rispetto sono riportate nelle tavole della zonizzazione omogenea.

c) Fasce di rispetto cimiteriale:

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 01/08/2002 n°166, in merito alla fascia di rispetto cimiteriale, è vietato costruire nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

Il consiglio comunale ha approvato apposita delibera, con la quale, nel rispetto della normativa vigente, ha provveduto a ridurre la detta fascia di rispetto sul lato Nord, in prossimità della strada di accesso, ad una distanza pari a 50 metri, così come riportato nella allegate tavole grafiche del PUC.

Per dare esecuzione ad un opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente ASL CE, ulteriori riduzioni della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente ASL CE, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del precedente articolo 5.

L'inedificabilità prevista all'interno del perimetro di tali fasce di rispetto non modifica la destinazione di Zona Omogenea dell'area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la Zona Omogenea stessa.

d) Fasce di rispetto da elettrodotto:

Nella progettazione (anche in sanatoria) di aree gioco per l'infanzia, di ambienti

abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi di svago, lavoro e sport, nonché tutti quelli adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche presenti nel territorio, non deve essere superato il limite di esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, previsti dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

In mancanza di indicazioni regionali o di autorità competenti, più restrittive, con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a media e ad alta tensione (132 kV, 220 kV e 380 kV), si impongono, rispetto alle costruzioni sopra indicate, le seguenti distanze minime da qualunque conduttore della linea:

- linee a 24 kV 10 mt;
- linee a 132 kV 12 mt;
- linee a 220 kV 20 mt;
- linee a 380 kV 30 mt.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kV e inferiore a 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 kV, e fino a 24kV, resta ferma la distanza minima indicata di 10 mt.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

e) Vincoli paesaggistici ed ambientali presenti sul territorio comunale

Sono tutelate, con apposizione di vincoli paesaggistici sul territorio comunale, i filari di vite maritata al pioppo, così come riportati con le relative fasce di applicazione dei vincoli, nelle apposite tavole delle zone territoriali omogenee allegate al P.U.C. Per le predette aree in cui sono individuati i filari di vite maritata al pioppo è prevista la salvaguardia e la tutela di tali coltivi, con la possibilità di attività in tali zone legate unicamente alla loro coltivazione ed, eventualmente, alla loro sostituzione con essenze della stessa natura e tipologia.

Art.20 - Divisione del territorio in zone omogenee

L'ambito urbano del territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole grafiche del PUC, secondo la seguente classificazione:

a) Zone per l'insediamento delle residenze che comprendono:
   - una zona di conservazione e recupero, di interesse ambientale a vocazione commerciale e terziaria (Zona A) ;
   - una zona residenziale satura (Zona B);
   - una zona residenziale di completamento, parzialmente edificata (Zona B1);
   - una zona residenziale di riqualificazione urbanistica (Zona B2);
   - zone di espansione (Zona C), (Zona C1) e (Zona C2).

b) Zone per l'insediamento di attività produttive:
   - zona per insediamenti artigianali, industriali (D).

c) Zona per l'insediamento di funzioni c/o di attività di interesse generale:
   - zone di attrezzature per l'istruzione, per la sanità, per le attività sociali, per attrezzature forze dell'ordine, per l'attività sportiva ed il tempo libero, ed attività assimilabili (F).

L'ambito extraurbano del territorio comunale costituisce, viceversa:

d) Zona agricola :
   - sede delle attività agricole e della coltivazione dei campi (Zona E).

e) Zone di vincolo igienico-sanitario, ambientale e di tutela paesaggistica:
   - vincolo istituito per la tutela delle alberature di viti maritate a pioppo, ai sensi della Legge regionale 9 maggio 2016, n. 11, riguardante la conservazione e valorizzazione delle Alberate aversane e delle viti maritate a pioppo;

- vincolo cimiteriale, ridotto a ridosso della strada di accesso a m. 50,00, ai sensi della normativa vigente, con apposita delibera di Consiglio Comunale;
- vincolo ferroviario, pari a m. 30, per la presenza sul territorio cittadino della linea ferroviaria;
- vincolo architettonico e paessagistico per la presenza del palazzo baronale.

Per la perimetrazione delle zone e delle attrezzature, indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Art. 21 - Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alle costruzioni da utilizzare per abitazioni, ma non escludono le destinazioni ad alberghi, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo ed attività commerciali connesse con la residenza.

Fa eccezione alle norme del predetto comma la zona C1, dove accanto alle predette attività e destinazioni d'uso, sono consentite attività artigianali, nel rispetto dei limiti di esposizione ai rumori, delle emissioni in atmosfera e previsti per gli scarichi fognari dalla vigente normativa a tutela delle vicine unità immobiliari a destinazione residenziale.

Da dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili per la tutela dell'igiene pubblica e delle norme sull'inquinamento in genere, ivi compreso l' inquinamento acustico.

Sono ancora incompatibili con le caratteristiche delle zone residenziali, le destinazioni indicate al precedente articolo 7 con le lettere: ACg, Ass, AA, CI, I, RA, Cg, Pf.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura, devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli previsti per ciascuna zona.

Nelle norme che seguono, ove vengono riportate specifiche ed esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi zona per zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ecc.), è definita ai sensi del precedente articolo 5.

Art.22 - Zona "A" di interesse ambientale con vocazione commerciale e terziaria

22.1 – Definizioni e caratterizzazioni urbanistiche.

La Zona A, riportata nel PUC, è il "Centro Storico" ovvero la zona di interesse ambientale, cioè "l'impianto urbanistico o l'agglomerato insediativo urbano che è stato centro di cultura locale o di produzione artistica e che, accanto alle testimonianze di cultura materiale, contiene opere d'arte ecc.", individuato, ai sensi della Legge Regionale 26/2002. Nella zona il **PUC** si attua mediante intervento diretto o, indifferentemente, attraverso PUA, avente valore di Programma Integrato ex L.R. 3/1996, ovvero di Piani di Recupero di cui alla legge 457/78, da applicare su specifici ambiti appositamente individuati con delibera di G.C..

Salvo quanto nel prosieguo richiesto per Sp ed Sv, gli Standard Urbanistici si considerano soddisfatti nelle zone al contorno.

22.2 - Disciplina degli interventi diretti.

E' possibile chiedere, mediante Permesso di Costruire, gli interventi riportati all'articolo 5, fatta eccezione per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla demolizione e ricostruzione degli immobili. In particolare è consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore del PUC, nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale del 28/11/2000, n° 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni

interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate. Per adeguamenti delle unità immobiliari e miglioramenti igienico-funzionali delle stesse, nonché per le necessarie dotazioni tecnologiche, è possibile effettuare per le singole unità immobiliari o loro complessi, purchè appartenenti alla stessa proprietà, appositi incrementi, pari al 15% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente e con un massimo assoluto di 80 mc (Osservazione n° 37), ai sensi del d. lgs. 106/2011; i predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti, visibili dall'edificio oggetto di intervento.

Per quanto attiene l'ampliamento degli edifici esistenti, attraverso la richiesta di Permesso di Costruire, potranno essere autorizzati incrementi di volumetria, con il limite massimo dell'indice pari a IF = 3,00 mc/mq, ai sensi della L. n° 1150/42, secondo le seguenti modalità: 3,00 mc per ciascun metro quadrato ceduto per "Sv" e/o per "Sp" (a 100 mq di superficie ceduta corrisponde una maggiorazione della consistenza realizzabile di 300 mc).

Per i lotti liberi aventi superficie < 400 mq, oggetto di frazionamento in data anteriore a mesi 6 dal momento dell'approvazione del PUC, è possibile il rilascio di Permesso di Costruire diretto con IF = 1,20 mc/mq. Per questi ultimi interventi non sarà possibile incrementare la volumetria previa cessione di aree libere al Comune per "Sv" ed "Sp".

22.3 - Disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi.

I limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono stabiliti come segue, nel caso di redazione di PUA:

- per i Piani di Recupero, di cui alla legge 457/78, e comunque per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, l'indice di fabbricabilità territoriale e l'indice di fabbricabilità fondiario, "IT" ed "IF", non debbono superare quelli preesistenti; essi possono essere maggiorati del cinque per cento (5%), allorché l'intervento consenta la realizzazione di aree di parcheggio in conformità della Tabella A allegata alle presenti norme. Sono esclusi dal calcolo della volumetria i volumi tecnici e gli elementi che non determinano incremento della "Sc". In merito alla altezza "H", non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Attraverso tale tipo di piano particolareggiato sarà anche possibile, al fine di incentivare la riqualificazione edilizia dell'edificato esistente, effettuare interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili, nei limiti del volume v.p.p. preesistente, ma racchiuso in una sagoma anche diversa da quella originaria. Per i predetti interventi di abbattimento e ricostruzione può essere consentita una misura premiale dell'indice fondiario, per attività di interesse pubblico (esercizi commerciali, uffici, agenzie, ecc…), pari a Ifp = 0,40 mc/mq.
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come meglio definiti nel precedente articolo 5, da effettuarsi ai sensi del Programma Integrato ex L.R. 3/1996, la volumetria edilizia realizzabile può costituire maggiorazione di quella preesistente entro il limite del 5%; l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti, visibili dal fabbricato oggetto di intervento; in ogni caso vale il massimo assoluto per IF è di 4mc/mq. Possono autorizzarsi ulteriori maggiorazioni della volumetria, fermo restando il predetto limite per IF, subordinatamente alla cessione di aree libere che possano annettersi al sistema della mobilità "Sv" o alle aree di uso pubblico "Sp". Nell'ipotesi descritta la maggiorazione di volumetria consentita si quantifica in 3,00 mc per ciascun metro quadrato ceduto per "Sv" (a 100 mq di superficie ceduta corrisponde una maggiorazione della consistenza realizzabile di 300 mc). Anche attraverso tale tipo di piano particolareggiato sarà possibile, al fine di incentivare la riqualificazione edilizia dell'edificato esistente, effettuare interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili, nei limiti del volume v.p.p. preesistente, ma racchiuso in una sagoma anche diversa da quella originaria. Per i predetti interventi di abbattimento e ricostruzione può essere consentita una misura premiale

dell'indice fondiario, per attività di interesse pubblico (esercizi commerciali, uffici, agenzie, ecc…), pari a Ifp = 0,40 mc/mq. L'amministrazione comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, la possibilità di approvare o meno le richieste di permessi di costruire presentate ai sensi del presente comma, in virtù delle modalità di cessione delle aree e dell'ubicazione delle stesse.

L'eventuale individuazione della Superficie minima di intervento "Sm" di ciascun **PUA** e la relativa ubicazione, anche nel caso di PUA di iniziativa privata, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, dovrà essere oggetto di apposita delibera della Giunta Comunale; comunque la superficie minima da assoggettare a **PUA** non potrà essere inferiore a mq. 2.000. In merito alle aree libere, da assoggettarsi ad eventuale edificazione, la stessa delibera di G.C. potrà eventualmente dare indicazioni sul Lotto minimo "Lm", ovvero potrà demanderà al **PUA** la definizione del parametro.

In base a quanto sopra stabilito, attraverso le predette delibere di G.C., saranno perimetrati i comparti minimi di intervento per la redazione dei PUA.

Nel caso di redazione di PUA, per i lotti interclusi, così come definiti nel RUEC e nelle presenti NTA, è possibile effettuare la monetizzazione degli standard urbanistici, secondo le modalità ed i termini previsti con apposita delibera di Giunta Comunale.

22.4 – Normativa e note di valenza generale.

Gli interventi edilizi previsti in tale zona dovranno, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale. Sulla facciata degli stabili è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettano il decoro architettonico degli stessi. Si intende quale facciata principale degli edifici quella prospiciente gli assi viari, nulla vietando, invece, sui lati e sugli affacci nelle corti interne.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea "A" sono le seguenti: civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e tutte le attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.

Da dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili per la tutela dell'igiene pubblica e delle norme sull'inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

Sono ancora incompatibili con le caratteristiche delle zone residenziali le destinazioni indicate al precedente articolo 7 con le lettere: ACg, Ass, AA, CI, I, RA, Cg, Pf.

Per quanto attiene la distanza dai confini e tra i fabbricati si fa riferimento alle apposite norme contenute nelle presenti N.T.A., relativamente ai paragrafi concernenti la "distanza dai confini" e la "distanza dai fabbricati".

22.5 – Tabella indici e parametri urbanistici.

Gli interventi edilizi ammessi saranno disciplinati secondo i parametri previsti nella tabella di seguito riportata:

Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	Cessione di aree libere, se disponibili
Superficie da conferire per standard urbanistici	Sp	Cessione di aree libere, se disponibili
Destinazione d'uso ammesse		Civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e tutte le attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza
Indice di permeabilità	Ipm	$\geq$ 0,40 (SL – SFc)

Intervento diretto attraverso rilascio di permesso a costruire:

Volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate per lotti già edificati		Attuale + 3 x (Sv+Sp) mc/mq
Volume edificabile sul lotto: alle condizioni indicate per lotti già edificati		Attuale + 3 x (Sv+Sp) mc/mq
Volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate per lotti liberi		3 x (Sv+Sp) mc/mq
Volume edificabile sul lotto: alle condizioni indicate per lotti liberi		3 x (Sv+Sp) mc/mq
Indice fabbricabilità fondiario quale valore massimo assoluto	IF	3,00 mc/mq
Indice fabbricabilità fondiario per intervento diretto per lotti di superficie < 400 mq: valore massimo assoluto	IF	1,20 mc/mq
Altezza max degli edifici: per ristrutturazione urbana	Hmax	Valori edifici circostanti in contatto visivo con quello oggetto di intervento
Per intervento di adeguamento funzionale, di miglioramento igienico, nonché necessari per la dotazione dei necessari impianti tecnologici delle singole unità immobiliari	AF	Incremento pari al 15% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente e con un massimo assoluto di 80 mc, ai sensi del d. lgs. 164/2011 (Osservazione n°37)

Redazione dei PUA avente valore di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, a sensi dei Piani di Recupero di cui alla legge 457/78.

Volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate		Attuale + 5% (per cessione di aree destinate a parcheggi)
Volume edificabile sul lotto: alle condizioni indicate		Attuale + 5% (per cessione di aree destinate a parcheggi)
Indice fabbricabilità fondiario quale valore massimo assoluto	IF	Indice preesistente al PUA
Altezza max degli edifici: per risanamento conservativo	Hmax	Valori preesistenti
Estensione minima del PUA	Sm	2.000 mq
Lotto Minimo d'intervento, per i lotti oggetto di edificazione	Lm	Valore demandato alla redazione del PUA
Intervento di abbattimento e ricostruzione a parità di volume	Ifp	+ 0,40 mc/mq.

Redazione del PUA con valenza di intervento di ristrutturazione urbanistica, da redigersi ai sensi del Programma Integrato ex L.R. 3/1996:

Volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate		Attuale + 5% + 3x (Sv+Sp) mc/mq
Volume edificabile sul lotto: alle condizioni indicate		Attuale + 5% + 3x (Sv+Sp) mc/mq
Indice fabbricabilità fondiario quale valore massimo assoluto	IF	4,00 mc/mq
Altezza max degli edifici: per ristrutturazione urbana	Hmax	Valori edifici circostanti
Estensione minima del PUA	Sm	2.000 mq
Lotto Minimo d'intervento, per i lotti oggetto di edificazione	Lm	Valore demandato alla redazione del PUA

Numero dei piani	NP	4 (compreso P.T)
Intervento di abbattimento e ricostruzione a parità di volume	Ifp	+ 0,40 mc/mq.

Art.23 - Zona "B" residenziale satura

23.1 – Definizioni e caratterizzazioni urbanistiche.

La Zona B, riportata nel PUC, individua il tessuto urbano contermine al centro storico, caratterizzato da un'edificazione intensiva soprattutto in termini di occupazione dei lotti, tali aree hanno sostanzialmente esaurito totalmente la potenzialità edificatoria e sono da considerare sature.

23.2 - Disciplina degli interventi diretti.

E' possibile chiedere, mediante Permesso di Costruire, gli interventi riportati all'articolo 5, tra i quali quelli di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante incrementi di volumetria e di superficie, con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà ottenersi anche attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, nei limiti del volume v.p.p. preesistente, ma racchiuso in una sagoma anche diversa da quella originaria. Per i predetti interventi di abbattimento e ricostruzione, al fine di riqualificare l'edificato esistente, può essere consentita una misura premiale dell'indice fondiario, per attività di interesse pubblico (esercizi commerciali, uffici, agenzie, ecc…), pari a Ifp = 0,40 mc/mq. Inoltre, è consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore del PUC, nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale del 28/11/2000, n° 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate. In caso di intervento edilizio diretto, attraverso la richiesta di Permesso di Costruire, potranno essere autorizzati incrementi di volumetria, con il limite massimo dell'indice pari a IF=3,00 mc/mq, ai sensi della L. n° 1150/42, secondo le seguenti modalità: 3,00 mc per ciascun metro quadrato ceduto per "Sv" (a 100 mq di superficie ceduta corrisponde una maggiorazione della consistenza realizzabile di 300 mc). L'amministrazione comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la possibilità di approvare o meno le richieste di permessi a costruire presentate ai sensi del presente comma, in virtù delle modalità di cessione delle aree e dell'ubicazione delle stesse.

Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi, ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della creazione di servizi, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso, l'adeguamento igienico-funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. "Decreto Sviluppo").

I predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare il valore: h=12,50 m.

Al fine di consentire la dotazione per la cittadinanza di aree destinate a standard urbanistici e di interesse generale, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere previsto il versamento di una somma, oltre quella prevista per gli oneri concessori, quale monetizzazione di aree da cedere al Comune, al fine di consentire di acquisire aree per la realizzazione degli standards urbanistici e delle aree di interesse generale "F"; il tutto secondo le modalità ed i termini previsti con apposita delibera di Giunta Comunale.

23.3 – Normativa e note di valenza generale.

Gli interventi edilizi previsti dovranno, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale. Sulla facciata degli stabili è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettano il decoro architettonico degli stessi. Si intende quale facciata principale degli edifici quella prospiciente gli assi viari, nulla vietando, invece, sui lati e sugli affacci nelle corti interne.

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona omogenea sono le seguenti: civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e ad attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.

Da dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili per la tutela dell'igiene pubblica e delle norme sull'inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

Sono ancora incompatibili con le caratteristiche delle zone residenziali le destinazioni indicate al precedente articolo 7 con le lettere: ACg, Ass, AA, CI, I, RA, Cg, Pf.

Per quanto attiene la distanza dai confini e tra i fabbricati si fa riferimento alle apposite norme contenute nelle presenti N.T.A., relativamente ai paragrafi concernenti la "distanza dai confini" e la "distanza dai fabbricati".

23.4 – Tabella indici e parametri urbanistici.

Gli interventi edilizi ammessi saranno disciplinati secondo i parametri previsti nella tabella di seguito riportata:

Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	Cessione di aree libere, se disponibili
Superficie da conferire per standard urbanistici	Sp	Cessione di aree libere, se disponibili
Destinazione d'uso ammesse		Civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e tutte le attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)

Intervento diretto attraverso rilascio di permesso a costruire:

Volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate		Attuale + 3x (Sv+Sp) mc/mq
Volume edificabile sul lotto: alle condizioni indicate		Attuale + 3x (Sv+Sp) mc/mq
Indice fabbricabilità fondiario quale valore massimo assoluto in caso di cessione di aree	IF_{max}	3,00 mc/mq
Altezza max degli edifici	H_{max}	metri 12,50
Nuovo volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate su lotti liberi	IT	3 x (Sv + Sp) mc/mq
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)
Numero dei piani	NP	4 (compreso P.T)
Intervento di abbattimento e ricostruzione; incremento di volume per attività di interesse pubblico	Ifp	+ 0,40 mc/mq.

Art.24 - Zona "B1" residenziale di completamento, parzialmente edificata

24.1 – Definizioni e caratterizzazioni urbanistiche.

La Zona "B1", riportata nel PUC, in continuità con la zona "B", rappresenta il tessuto eterogeneo di edificazione più recente rispetto al centro storico, in cui è possibile anche trovare lotti inedificati, suscettibili di intervento diretto.

Riguarda aree prevalentemente edificate che contengono nel loro interno edifici per residenze, spazi per viabilità, uffici, negozi e altri servizi connessi alle residenze.

Si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle aree libere e la eventuale riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati esistenti con altri di miglior livello architettonico e funzionale.

Nella zona il **PUC** si attua mediante intervento diretto. Gli interventi richiamati, di tipo diretto, previsti anche per nuove costruzioni, saranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal D.P.R. n° 380/2001.

24.2 - Disciplina degli interventi diretti.

E' possibile chiedere, mediante Permesso di Costruire, gli interventi riportati all'articolo 5, tra i quali quelli di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante incrementi di volumetria e di superficie, con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà ottenersi anche attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, nei limiti del volume v.p.p. preesistente, ma racchiuso in una sagoma anche diversa da quella originaria. Per i predetti interventi di abbattimento e ricostruzione, al fine di riqualificare l'edificato esistente, può essere consentita una misura premiale dell'indice fondiario, per attività di interesse pubblico (esercizi commerciali, uffici, agenzie, ecc…), pari a Ifp = 0,40 mc/mq. Inoltre, è consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore del PUC, nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale del 28/11/2000, n° 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate. In caso di intervento edilizio diretto, attraverso la richiesta di Permesso di Costruire, potranno essere autorizzati incrementi di volumetria, con il limite massimo dell'indice pari a IF=3,00 mc/mq, ai sensi della L. n° 1150/42, secondo le seguenti modalità: 3,00 mc per ciascun metro quadrato ceduto per "Sv" (a 100 mq di superficie ceduta corrisponde una maggiorazione della consistenza realizzabile di 300 mc). L'amministrazione comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la possibilità di approvare o meno le richieste di permessi a costruire presentate ai sensi del presente comma, in virtù delle modalità di cessione delle aree e dell'ubicazione delle stesse.

Per i lotti liberi da edificazione, in alternativa alle predette modalità di cessione di aree libere per l'edificazione (3 mc per ogni metro quadrato ceduto), può essere prevista nuova edificazione con indice If = 1,45 mc/mq (Ifr 1,05 mc/mq + Ifp 0,40 mc/mq), rispettando il rapporto di copertura massimo di 0,40 mq/mq.

Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi, ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della creazione di servizi, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso, l'adeguamento igienico-funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. "Decreto Sviluppo").

I predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza: h=12,50 m.

Al fine di consentire la dotazione per la cittadinanza di aree destinate a standard urbanistici e di interesse generale, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere

previsto il versamento di una somma, oltre quella prevista per gli oneri concessori, quale monetizzazione di aree da cedere al Comune, al fine di consentire di acquisire aree per la realizzazione degli standards urbanistici e delle aree di interesse generale "F"; il tutto secondo le modalità ed i termini previsti con apposita delibera di Giunta Comunale.

24.3 – Normativa e note di valenza generale.

Gli interventi edilizi previsti dovranno, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale. Sulla facciata degli stabili è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettano il decoro architettonico degli stessi. Si intende quale facciata principale degli edifici quella prospiciente gli assi viari, nulla vietando, invece, sui lati e sugli affacci nelle corti interne.

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona omogenea sono le seguenti: civili abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e ad attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.

Da dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili per la tutela dell'igiene pubblica e delle norme sull'inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

Sono ancora incompatibili con le caratteristiche delle zone residenziali le destinazioni indicate al precedente articolo 7 con le lettere: ACg, Ass, AA, CI, I, RA, Cg, Pf.

Per quanto attiene la distanza dai confini e tra i fabbricati si fa riferimento alle apposite norme contenute nelle presenti N.T.A., relativamente ai paragrafi concernenti la "distanza dai confini" e la "distanza dai fabbricati".

In alternativa alla destinazione d'uso residenziale è possibile utilizzare, in tutto o in parte, la quota di IF di 1,05 mc/mq per attività compatibili con la residenza così come definite nel presente paragrafo, in aggiunta all'indice di 0,40 mc/mq per attività pubbliche, come previsto dalla normativa per la presente zona.

24.4 – Tabella indici e parametri urbanistici.

Gli interventi edilizi ammessi saranno disciplinati secondo i parametri previsti nella tabella di seguito riportata:

Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	Cessione di aree libere, se disponibili
Superficie da conferire per standard urbanistici	Sp	Cessione di aree libere, se disponibili
Destinazione d'uso ammesse		Civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e tutte le attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.
Indice di permeabilità	Ipm	$\geq$ 0,40 (SL – SFc)

Intervento diretto attraverso rilascio di permesso a costruire:

Volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate		Attuale + 3x (Sv+Sp) mc/mq
Volume edificabile sul lotto: alle condizioni indicate		Attuale + 3x (Sv+Sp) mc/mq
Indice fabbricabilità fondiario quale valore massimo assoluto in caso di cessione di aree	IF_{max}	3,00 mc/mq

Indice fabbricabilità fondiario per intervento diretto per lotto intercluso: valore massimo assoluto	IF	1,20 mc/mq o 3 x (Sv+Sp) mc/mq
Altezza max degli edifici	H_{max}	metri 12,50
Nuovo volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate su lotti liberi	IT	1,20 mc/mq o 3 x (Sv + Sp) mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiario in caso di intervento diretto senza cessione di aree	IFmax	1,45 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiario per residenze in caso di intervento diretto senza cessione di aree	IFrmax	1,05 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiario per uso pubblico, servizi e attività commerciali in caso di intervento diretto senza cessione di aree	IFpmax	0,40 mc/mq
Rapporto di copertura in caso di intervento diretto senza cessione di aree	Rc	0,40 mq/mq
Indice di fabbricabilità territoriale per intervento diretto senza cessione di aree	IT	1,45 mc/mq
Intervento di abbattimento e ricostruzione a parità di volume	Ifp	+ 0,40 mc/mq.
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)
Numero dei piani	NP	4 (compreso P.T)

Art. 25 - Zona "B_2" residenziale di ristrutturazione urbanistica ed edilizia

25.1 – Definizioni e caratterizzazioni urbanistiche.

La zona omogenea "B2" rappresenta il tessuto urbano esterno alla vecchia zonizzazione del PRG, in cui risultano soddisfatti i rapporti e gli indici indicati dal DM 1444/68 per le Z.T.O. "B"; in tale zona si riscontrano frequenti interventi edilizi abusivi; in essa si possono realizzare esclusivamente interventi di tipo indiretto per quanto attiene le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle già esistenti, previa approvazione di PUA aventi valore di Piano di Recupero Insediamenti Abusivi, così come disciplinato dall'art. 23 comma 5 della LURC.

25.2 - Disciplina degli interventi diretti.

Attraverso titolo abilitativo diretto sono praticabili interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente articolo 5, lett. a), b), c) e d) con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.p.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, saranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal D.P.R. n° 380/2001.

Per i predetti interventi diretti e limitatamente ai lotti interclusi (dove per lotto "intercluso" si intende un lotto di terreno compreso in un comparto completamento edificato e con la presenza di tutte le opere di urbanizzazione), in alternativa alla cessione gratuita al Comune di terreno da destinare ad "Sv" ed a standard, è possibile effettuare la monetizzazione degli standard urbanistici, secondo le modalità ed i termini previsti con apposita delibera di Giunta Comunale, anche ai fini della realizzazione di nuove costruzioni con intervento diretto.

Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi, ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della creazione di servizi, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso dalla residenza,

l'adeguamento igienico-funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. "Decreto Sviluppo").

I predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano.

L'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

25.3 - Disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi.

Gli interventi indiretti saranno realizzati attraverso i Piani di Recupero Insediamenti Abusivi. I PRIA definiscono, in conformità delle presenti NTA, le modalità del recupero e della riqualificazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti nel comparto in esame, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi; il tutto sfruttando ed applicando il principio della "perequazione urbanistica" previsto dalla normativa vigente.

Per migliorare la condizione abitativa è necessario creare un mix funzionale e integrare gli interventi fisici, di riqualificazione dell'ambiente, della residenza, degli spazi e dei servizi pubblici, di attività produttive che si integrino con le residenze, con interventi inclusivi che riescano ad incidere sulla struttura economica e sociale delle aree urbane interessate. Per ottenere tali obiettivi potrà applicarsi anche il principio della "perequazione urbanistica".

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle riportate all'articolo 7, punto A), punto B) con eccezione di I CI ed Acg e punto D). Sono comunque escluse le attività produttive con lavorazioni nocive e/o incompatibili con la vicinanza di residenze e con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

Lo strumento attuativo potrà essere proposto ad iniziativa di privati, ovvero potrà essere predisposto dalla Pubblica Amministrazione. Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli. L'Amministrazione Comunale si riserva, entro 24 mesi dall'approvazione del PUC, di individuare comparti omogenei di edificati nel frattempo legittimati, al fine di attivare i PRIA, e garantire, con costi a carico dei costruttori proprietari, i necessari servizi e le quote di standard mancanti. In tal senso provvedendo a particolari condizioni nei titoli a rilasciarsi, anche attraverso l'applicazione della "perequazione urbanistica", da applicarsi per il singolo comparto oggetto del PRIA.

I parametri urbanistici utili al proporzionamento dei PRIA sono:
la volumetria edilizia realizzabile può costituire maggiorazione di quella preesistente entro il limite del 5%; l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti; in ogni caso vale il massimo assoluto per IF di 4 mc/mq. Possono autorizzarsi maggiorazioni più elevate della volumetria, fermo restando il predetto limite per IF, subordinatamente alla cessione di aree libere che possano annettersi al sistema della mobilità "Sv" o alle aree di uso pubblico "Sp". Nell'ipotesi descritta la maggiorazione di volumetria consentita si quantifica in 3,00 mc per ciascun metro quadrato ceduto per "Sv" e o per "Sp" (a 100 mq di superficie ceduta corrisponde una maggiorazione della consistenza realizzabile di 300 mc).

L'individuazione della Superficie minima di intervento "Sm" di ciascun **PUA,** anche nel caso di PUA di iniziativa privata, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, dovrà essere oggetto di apposita delibera della Giunta Comunale; comunque la superficie minima da assoggettare a **PUA** non potrà essere inferiore a mq. 2.000. In merito alle aree libere, da assoggettarsi ad eventuale edificazione, la stessa delibera di G.C. potrà eventualmente dare indicazioni sul Lotto minimo "Lm", ovvero potrà demanderà al **PUA** la definizione del parametro.

Nella redazione dei PRIA e dei piani urbanistici attuativi necessari in questa Z.T.O.

dovrà essere data prioritaria applicazione al principio della "perequazione urbanistica".

In base a quanto sopra stabilito, attraverso le predette delibere di G.C., saranno perimetrati i comparti minimi di intervento per la redazione dei PUA.

25.4 – Normativa e note di valenza generale.

Gli interventi edilizi previsti dovranno, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale. Sulla facciata degli stabili è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettano il decoro architettonico degli stessi. Si intende quale facciata principale degli edifici quella prospiciente gli assi viari, nulla vietando, invece, sui lati e sugli affacci nelle corti interne.

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona omogenea sono quelle previste all'articolo 7, punto A), punto B), con eccezione delle attività riportate alle lettere "I", "CI" ed "Acg", e punto D); sono comunque consentite nella presente Z.T.O. le attività di seguito indicate, secondo un elenco esemplificativo, ma non esaustivo: civili abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo ed attività commerciali/artigianali connesse con la residenza.

Da dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili per la tutela dell'igiene, della salubrità e che provochino inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

Nel caso di redazione di PUA, per i lotti interclusi, così come definiti nel RUEC e nelle presenti NTA, è possibile effettuare la monetizzazione degli standard urbanistici, secondo le modalità ed i termini previsti con apposita delibera di Giunta Comunale.

Per quanto attiene la distanza dai confini e tra i fabbricati si fa riferimento alle apposite norme contenute nelle presenti N.T.A., relativamente ai paragrafi concernenti la "distanza dai confini" e la "distanza dai fabbricati".

25.5 – Tabella indici e parametri urbanistici.

Gli interventi edilizi ammessi saranno disciplinati secondo i parametri previsti nelle tabelle di seguito riportate:

Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	Cessione di aree libere, se disponibili
Superficie da conferire per standard urbanistici	Sp	Cessione di aree libere, se disponibili
Destinazione d'uso ammesse		Civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e tutte le attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)

Intervento diretto attraverso rilascio di permesso a costruire:

Altezza max degli edifici	Hmax	Hmax edifici circostanti
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)

Redazione del PUA con valenza di Programma di recupero Insediamenti Abusivi (PRIA):

Superficie minima di intervento (il minore dei due valori)	Sm	2.000 mq
Indice fabbricabilità territoriale	IT	3 x (Sv+Sp) mc/mq + 5% Vol. Esist.

Indice fabbricabilità territoriale per residenze	IT	3x (Sv+Sp) mc/mq + 5% Vol. Esist
Indice fabbricabilità territoriale non residenziale e/o per uso e/o interesse pubblico	IT	3x (Sv+Sp) mc/mq + 5% Vol. Esist
Indice fabbricabilità fondiario quale valore massimo assoluto	IF	Definito dal PUA
Rapporto di Copertura	RC	Definito dal PUA
Lotto minimo	Lm	Definito dal PUA
Estensione minima del PUA	Sm	2.000 mq
Lotto Minimo d'intervento, per i lotti oggetto di edificazione	Lm	Valore demandato alla redazione del PUA
Altezza max degli edifici	Hmax	Hmax edifici circostanti
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)
Numero dei piani	NP	4 (compreso P.T)

Art. 26 - Zona "C" di espansione urbana

26.1 – Definizioni e caratterizzazioni urbanistiche.

La ZTO "C" del PUC comprende sia aree esterne alla maglia urbana, non ancora interessate da fenomeni di edificazione, sia quelle con lotti già occupati ma posizionate sul territorio in maniera tale da costituire la naturale futura zona di espansione residenziale del paese. La modalità di realizzazione degli interventi in tale zona omogenea sarà di tipo indiretto, attraverso la predisposizione di PUA, aventi valenza di Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150, nonché al Titolo III Capo II della Legge Regionale 20/03/1982 n°14, tesi alla ristrutturazione urbanistica ed edilizia dell'area.

26.2 - Disciplina degli interventi diretti.

Attraverso titolo abilitativo diretto sono praticabili interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 8, lettera e), con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.p.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria. È prevista per questa Z.O. la possibilità per il suddetto intervento di ristrutturazione di cambio di destinazione d'uso, anche attraverso la conversione del pianoterra da abitativo ad uso pubblico, commerciale o per attività del settore terziario e dei servizi.

In altri termini, sugli edifici esistenti, saranno possibili i lavori di cui ai punti a), b), c), d), g), h), del precedente articolo 5, ivi compreso l'abbattimento e ricostruzione, come sopra definito, ed il cambio di destinazione d'uso, tra destinazioni consentite, nonchè l'ampliamento planovolumetrico con incremento di "V" e di "Sn"-"Su" per adeguamento igienico-funzionale riportato nei successivi commi.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, saranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal D.P.R. n° 380/2001.

Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi esistenti, ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della creazione di servizi, è consentito un aumento della

volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso, l'adeguamento igienico-funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. "Decreto Sviluppo").

I predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Inoltre, in deroga alle distanze previste rispetto alle strade, è possibile edificare gli edifici in allineamento rispetto alla cortina edilizia costituita dall'edificio contiguo più arretrato rispetto al ciglio della strada.

L'altezza degli edifici non dovrà mai essere superiore a mt. 12,50.

26.3 - Disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi.

L'utilizzazione delle aree libere per destinazioni di interesse collettivo e per il giusto riequilibrio dell'edificato, nonché per la realizzazione di nuove costruzioni per civile abitazione, è da definirsi attraverso **PUA** con carattere di Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150, nonché al Titolo III Capo II della Legge Regionale 20/03/1982 n°14, tesi alla ristrutturazione urbanistica ed edilizia dell'area, così come indicato al precedente articolo 8, lettera b), esteso ad ogni comparto in cui la ZTO risulterà divisa, individuati con apposita delibera di G.M.

L'individuazione della Superficie minima di intervento "Sm" di ciascun **PUA,** anche nel caso di PUA di iniziativa privata, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, dovrà essere oggetto di apposita delibera della Giunta Comunale. In merito alle aree libere, da assoggettarsi ad eventuale edificazione, la stessa delibera di G.C. potrà eventualmente dare indicazioni sul Lotto minimo "Lm", ovvero potrà demandare al **PUA** la definizione del parametro.

In base a quanto sopra stabilito, attraverso le predette delibere di G.C., saranno perimetrati i comparti minimi di intervento per la redazione dei PUA.

I limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono stabiliti come segue, nel caso di redazione di PUA: il piano in parola dovrà prevedere la utilizzazione di una quota delle superfici libere per destinazioni collettive, tanto a servizio dell'edificato esistente, quanto concorrente a sopperire alla carenza in Zona A, B, B1 e B2 degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68, nonchè a servizio dell'edilizia di nuovo insediamento prevista dal **PUA.**

La quota richiamata *minima* è pari al 40% della superficie territoriale e sarà definita per ogni ambito al momento della progettazione dei PUA, in riferimento alle aree inedificate, sempre e comunque nel rispetto del valore minimo di Sp (art. 4 NTA) pari a 20 mq/abitante.

Ai fini della determinazione della edificabilità dell'area, gli indici territoriali sono pari a:

IT = 1,15 mc/mq

di cui: ITr = 0,75 mc/mq;

ITp = 0,40 mc/mq.

Per lotti aventi superficie $\leq$ 500 mq, derivanti da frazionamento di data anteriore a sei mesi dall'adozione del **PUC**, è possibile utilizzare nella redazione dei **PUA** un indice IF =0,80 mc/mq, senza prevedere per essi cessioni di aree (oltre all'edificazione eventualmente prevista per la dotazione di superfici commerciali, destinate a servizi e ad uffici, così come previste attraverso l'indice ITp sopra riportato).

Nel caso di redazione di **PUA**, per i lotti interclusi, così come definiti nel RUEC e nelle presenti NTA, è possibile effettuare la monetizzazione degli standard urbanistici, secondo le modalità ed i termini previsti con apposita delibera di Giunta Comunale.

Per comparti edificatori residuali, di superficie non superiore a 2.000mq, è consentita l'edificazione diretta, senza la procedura dei PUA, fermo restando l'obbligo di cedere le superfici necessarie per gli standard urbanistici, o in alternativa procedere alla loro monetizzazione.

26.4 – Normativa e note di valenza generale.

Gli interventi edilizi previsti dovranno, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici e decorativi degli edifici, evitando il loro snaturamento formale. Sulla facciata degli stabili è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettano il decoro architettonico degli stessi. Si intende quale facciata principale degli edifici quella prospiciente gli assi viari, nulla vietando, invece, sui lati e sugli affacci nelle corti interne.

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona omogenea sono le seguenti: civili abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e ad attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.

Da dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili per la tutela dell'igiene pubblica e delle norme sull' inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

Si precisa che gli indici urbanistici indicati potranno essere integralmente utilizzati per ognuna delle attività consentite in tali Z.T.O., solo nel caso di utilizzazioni degli indici con destinazioni miste (es. residenziali e commerciali), si è tenuti al rispetto dei rispettivi indici indicati.

Sono ancora incompatibili con le caratteristiche delle zone residenziali le destinazioni indicate al precedente articolo 7 con le lettere: ACg, Ass, AA, CI, I, RA, Cg, Pf.

Per quanto attiene la distanza dai confini e tra i fabbricati si fa riferimento alle apposite norme contenute nelle presenti N.T.A., relativamente ai paragrafi concernenti la "distanza dai confini" e la "distanza dai fabbricati".

Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

In alternativa alla destinazione d'uso residenziale è possibile utilizzare, in tutto o in parte, la quota di ITr di 0,75 mc/mq per attività compatibili (osservazione n°38) con la residenza così come definite nel presente paragrafo, in aggiunta all'indice di 0,40 mc/mq per attività pubbliche, come previsto dalla normativa per la presente zona.

26.5 – Tabella indici e parametri urbanistici.

Gli interventi edilizi ammessi ed i parametri da osservare per la redazione dei PUA saranno disciplinati secondo gli indici riportati nelle tabelle che seguono:

Superficie territoriale	ST	122366,82 mq
Superficie occupata da costruzioni esistenti	SFce	79096,28 mq
Superficie per costruzioni nuove e standard	Scns	43270,54 mq
Standard primari allocabili	StUr p	17.674,54 mq
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv =12% Scns	2442,8 mq
Superficie *minima* da conferire alla zona "StUr", nel rispetto del valore minimo di 20 mq/abitante e di una pecentuale del 12% per Sv	StUr	0,46 * Scns
Totale StUr Z.O "C"	StUr	20.117,34 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	IT	1,15 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale per residenze	ITr	0,75 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale per uso pubblico	ITp	0,40 mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	definito dal **PUA**
Superficie minima di intervento per la progettazione dei PUA	Sm	definito con delibera di G.M.
Rapporto di copertura	RC	definito dal **PUA**
Altezza max degli edifici	Hmax	12,50 m
Numero dei piani	NP	4 (compreso P.T)
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)

Art. 27 - Zona "C_1" di espansione urbana a vocazione commerciale, terziaria ed artigianale

27.1 – Definizioni e caratterizzazioni urbanistiche.

La Zona C_1, riportata nel PUC, comprende tanto le aree costituenti il sistema della mobilità, quanto le aree destinate al sistema insediativo. Della estensione richiamata, parte risultano liberi da costruzioni.

In dipendenza del vincolo costituito dalla mancanza delle aree ad uso pubblico e della intervenuta compromissione del tessuto urbano a causa di episodi edilizi non controllati, si destina la zona ad interventi di recupero urbano, da attuarsi mediante PUA, e si affida il successo alla possibilità di utilizzare il principio perequativo. Gli indici da rispettare sono i medesimi indicati all'Art.26, con la possibilità di realizzare attività commerciali ed artigianali a basso impatto ambientale ed acustico.

Valgono per questa zona le stesse norme e le stesse tipologie di intervento così come previste nel precedente articolo per la zona omogenea "C", sono altresì concesse attività commerciali ed artigianali a basso impatto ambientale ed acustico.

27.2 - Disciplina degli interventi diretti.

Attraverso titolo abilitativo diretto sono praticabili interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 8, lettera e), con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.p.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria.

In altri termini, sugli edifici esistenti, saranno possibili solo i lavori di cui ai punti a), b), c), d), g), h), del precedente articolo 5, ivi compreso l'abbattimento e ricostruzione, come sopra definito, ed il cambio di destinazione d'uso, tra destinazioni consentite, nonchè l'ampliamento planovolumetrico con incremento di "V" e di "Sn"-"Su" per adeguamento igienico-funzionale riportato nei successivi commi.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, saranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal D.P.R. n° 380/2001.

Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi esistenti, ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della creazione di servizi, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso, l'adeguamento igienico-funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. "Decreto Sviluppo").

I predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano.

L'altezza degli edifici non dovrà mai essere superiore a mt. 12,50; in alternativa l'altezza massima degli edifici di progetto non dovrà superare quella degli edifici circostanti,

se superiori a m 12,50.

27.3 - Disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi.

L'utilizzazione delle aree libere per destinazioni di interesse collettivo e per il giusto riequilibrio dell'edificato, nonché per la realizzazione di nuove costruzioni per civile abitazione, è da definirsi nello stesso **PUA** con carattere di Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150, nonché al Titolo III Capo II della Legge Regionale 20/03/1982 n°14, tesi alla ristrutturazione urbanistica ed edilizia dell'area, così come indicato al precedente articolo 8, lettera b), esteso ad ogni comparto in cui la ZTO risulterà divisa, individuati con apposita delibera di G.M. L'estensione complessiva delle varie Zone C_1 comprende tanto le aree costituenti il sistema della mobilità, quanto le aree destinate al sistema insediativo. Della estensione richiamata, parte risultano libere da costruzioni. In dipendenza del vincolo costituito dalla mancanza delle aree ad uso pubblico e della intervenuta compromissione del tessuto urbano a causa di episodi edilizi non controllati, si destina la zona ad interventi di recupero urbano, da attuarsi mediante **PUA,** e si affida il successo alla possibilità di utilizzare il principio perequativo, cercando così di ovviare alle criticità proprie della zonizzazione (eventuali sperequazioni derivanti dalla tecnica dello zoning che avvantaggiando taluni proprietari ne danneggia altri in termini di capacità edificatoria, dando però all'ente Comune un minore carico finanziario per far fronte alla necessità di spazi pubblici). Oltre a perseguire il fine di superare la discriminazione degli effetti della zonizzazione e di disporre gratuitamente di aree pubbliche per servizi, si conseguirà l'ulteriore obiettivo della cosiddetta "integrazione di funzioni edificatorie": ovvero la possibilità che coesistano nei medesimi spazi diverse forme di utilizzazione del territorio. L'obiettivo è quello di superare il rigido principio della divisione in zone monofunzionali, che si rivela spesso elemento di rigidità pianificatoria.

L'individuazione della Superficie minima di intervento "Sm" di ciascun **PUA,** anche nel caso di PUA di iniziativa privata, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, dovrà essere oggetto di apposita delibera della Giunta Comunale. In merito alle aree libere, da assoggettarsi ad eventuale edificazione, la stessa delibera di G.C. potrà eventualmente dare indicazioni sul Lotto minimo "Lm", ovvero potrà demandare al **PUA** la definizione del parametro.

In base a quanto sopra stabilito, attraverso le predette delibere di G.C., saranno perimetrati i comparti minimi di intervento per la redazione dei PUA.

Per salvaguardare i piccoli proprietari e le categorie socialmente deboli, il PUA dovrà tenere conto del frazionamento della proprietà esistente. Il valore di IF che il PUA andrà a definire, per i lotti di superficie minore o uguale a 650 mq., non potrà essere inferiore a 0,90 mc/mq.

I limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono stabiliti come segue, nel caso di redazione di PUA:

Il piano in parola dovrà prevedere la utilizzazione di una quota delle superfici libere per destinazioni collettive, a servizio dell'edificato esistente ed a servizio dell'edilizia di nuovo insediamento prevista dal **PUA**, da ubicare utilizzando il principio perequativo**.**

La quota richiamata *minima* è pari al 40% della superficie territoriale e sarà definita per ogni ambito al momento della progettazione dei PUA, in riferimento alle aree inedificate, sempre e comunque nel rispetto del valore minimo di Sp (art. 4 NTA) pari a 20 mq/abitante.

Ai fini della determinazione della edificabilità dell'area, l'indice territoriale è pari a:

IT = 1,15 mc/mq

di cui: ITr = 0,75 mc/mq;

ITp = 0,40 mc/mq.

Per lotti aventi superficie $\leq$ 500 mq, derivanti da frazionamento di data anteriore a sei mesi dall'adozione del **PUC**, è possibile utilizzare nella redazione dei **PUA** un indice IF =0,80 mc/mq, senza cessioni di superfici al Comune (oltre all'edificazione eventualmente prevista

per la dotazione di superfici commerciali, destinate a servizi e ad uffici, così come previste attraverso l'indice ITp sopra riportato).

Nel caso di redazione di **PUA**, per i lotti interclusi, così come definiti nel RUEC e nelle presenti NTA, è possibile effettuare la monetizzazione degli standard urbanistici, secondo le modalità ed i termini previsti con apposita delibera di Giunta Comunale.

Per comparti edificatori residuali, di superficie non superiore a 2.000 mq, è consentita l'edificazione diretta, senza la procedura dei PUA, fermo restando l'obbligo di cedere le superfici necessarie per gli standard urbanistici, o in alternativa procedere alla loro monetizzazione.

27.4 – Normativa e note di valenza generale.

Gli interventi edilizi previsti dovranno, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici e decorativi degli edifici, evitando il loro snaturamento formale. Sulla facciata degli stabili è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettano il decoro architettonico degli stessi. Si intende quale facciata principale degli edifici quella prospiciente gli assi viari, nulla vietando, invece, sui lati e sugli affacci nelle corti interne.

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona omogenea sono le seguenti: civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo, destinate ad attività commerciali e ad attività artigianali connesse con la residenza e attività artigianali generiche, nel rispetto dei valori massimi di inquinamento acustico, atmosferico e degli scarichi fognari.

Da dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili per la tutela dell'igiene pubblica e delle norme sull' inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

Si precisa che gli indici urbanistici indicati potranno essere integralmente utilizzati per ognuna delle attività consentite in tali Z.T.O., solo nel caso di utilizzazioni degli indici con destinazioni miste (es. residenziali e commerciali), si è tenuti al rispetto dei rispettivi indici indicati.

Sono ancora incompatibili con le caratteristiche delle zone residenziali le destinazioni indicate al precedente articolo 7 con le lettere: ACg, Ass, AA, CI, I, RA, Cg, Pf.

Per quanto attiene la distanza dai confini e tra i fabbricati si fa riferimento alle apposite norme contenute nelle presenti N.T.A., relativamente ai paragrafi concernenti la "distanza dai confini" e la "distanza dai fabbricati".

In alternativa alla destinazione d'uso residenziale è possibile utilizzare, in tutto o in parte, la quota di ITr di 0,75 mc/mq per attività compatibili (osservazione n°37) con la residenza così come definite nel presente paragrafo, in aggiunta all'indice di 0,40 mc/mq per attività pubbliche, come previsto dalla normativa per la presente zona.

27.5 – Tabella indici e parametri urbanistici.

Gli interventi edilizi ammessi ed i parametri da osservare per la redazione dei PUA saranno disciplinati secondo gli indici riportati nelle tabelle che seguono:

Superficie territoriale	ST	162.207,20 mq
Superficie occupata da costruzioni esistenti	SFce	25.034,34 mq
Superficie per costruzioni nuove e standard	Scns	137.172,8 mq
Standard primari allocabili	StUr p	55.610,13 mq
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv =7% Scns	7.685,87 mq

Superficie *minima* da conferire alla zona "StUr", nel rispetto del valore minimo di 20 mq/abitante e di un indice pari al 0,07 per Sv	StUr	0,46 Scns
Totale StUr Z.O "C1"	StUr	63.296 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	IT	1,15 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale per residenze	ITr	0,75 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale per uso commerciale e/o artigianale a basso impatto ambientale e acustico	ITca	0,40 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	definito dal **PUA**
Superficie minima di intervento per la progettazione dei PUA	Sm	definito con delibera di G.M.
Rapporto di copertura	RC	definito dal **PUA**
Altezza max degli edifici	Hmax	12,50 m
Numero dei piani	NP	4 (compreso P.T)
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)

Art. 28 - Zone "C2" di riqualificazione delle periferie

28.1 – Definizioni e caratterizzazioni urbanistiche.

La Zona C2 raccoglie aree ai margini del tessuto urbano e si caratterizza per la presenza di alcuni episodi di trasformazione urbana attuati talvolta in assenza di strumentazione urbanistica, altri in difformità rispetto ai parametri dettati dal vecchio PRG, in altri casi completamente abusivi. L'estensione complessiva delle varie Zone C2 comprende tanto le aree costituenti il sistema della mobilità, quanto le aree destinate al sistema insediativo. Della estensione richiamata, parte risulta libera da costruzioni. In dipendenza del vincolo costituito dalla mancanza delle aree ad uso pubblico e della intervenuta compromissione del tessuto urbano a causa di episodi edilizi non controllati, si destina la zona ad interventi di recupero urbano, da attuarsi mediante PUA, e si affida il successo alla possibilità di utilizzare il principio perequativo. Ove le trasformazioni riguardino zone che precedentemente non rientravano in alcuna zona omogenea rispetto al PRG vigente, i PUA avranno valore di PRIA. Tali processi non consentiranno in nessun caso la nuova edificazione.

28.2 - Disciplina degli interventi diretti.

Attraverso titolo abilitativo diretto sono praticabili interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente articolo 5, lett. a), b), c) e d) con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.p.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, saranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal D.P.R. n° 380/2001.

Per i predetti interventi diretti e limitatamente ai lotti interclusi (dove per lotto "intercluso" si intende un lotto di terreno compreso in un comparto completamento edificato e con la presenza di tutte le opere di urbanizzazione), in alternativa alla cessione gratuita al Comune di terreno da destinare ad "Sv" ed a standard, è possibile effettuare la monetizzazione degli standard urbanistici, secondo le modalità ed i termini previsti con apposita delibera di Giunta Comunale, anche ai fini della realizzazione di nuove costruzioni con intervento diretto.

Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli

adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi, ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della creazione di servizi, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso dalla residenza, l'adeguamento igienico-funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. "Decreto Sviluppo").

I predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano.

L'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

28.3 - Disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi.

I piani urbanistici attuativi saranno realizzati secondo le seguenti modalità e tipologie.

Nel caso in cui l'area oggetto del P.U.A. riguardi aree ai margini del tessuto urbano, caratterizzate dalla presenza di episodi di trasformazione urbana attuati talvolta in assenza di strumentazione urbanistica, altri in difformità rispetto ai parametri dettati dal vecchio PRG, il piano attuativo riguarderà:

- interventi di ristrutturazione urbanistica, come meglio definiti nel precedente articolo 5, con valore di Programma Integrato ex Legge Regionale n° 3/96, la volumetria edilizia realizzabile potrà essere maggiorata rispetto a quella preesistente entro il limite del 5%; l'altezza "H" massima di ogni edificio non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti e viciniori; in ogni caso vale il massimo assoluto per IF è di 4mc/mq. Possono autorizzarsi maggiorazioni più elevate della volumetria, fermo restando il predetto limite per IF, subordinatamente alla cessione di aree libere che possano annettersi al sistema della mobilità "Sv" o alle aree di uso pubblico "Sp" o per il predetto incremento della volumetria nell'ambito del 5%.

Nel caso in cui il Piano Urbanistico Attuativo riguardi invece comparti di intervento abusivi non compresi in una qualsiasi Z.O. del vecchio PRG, dovrà essere redatto secondo la seguenti tipologia di intervento:

- Piani di Recupero Insediamenti Abusivi, in conformità a quanto previsto all'art. 23 della LURC. I PRIA definiscono, in conformità delle presenti NTA, le modalità del recupero e della riqualificazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti nel comparto in esame, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi, anche attraverso l'applicazione del principio della "perequazione urbanistica".

Entrambe le due tipologie di intervento dei Piani Urbanistici Attuativi dovranno avere quale obiettivo primario quello di migliorare la condizione abitativa, creando un mix funzionale tra interventi fisici, di riqualificazione dell'ambiente, della residenza, degli spazi e dei servizi pubblici, di attività produttive che si integrino con le residenze, con interventi inclusivi che riescano ad incidere sulla struttura economica e sociale delle aree urbane interessate. Per ottenere tali obiettivi potrà applicarsi, come già ricordato, anche il principio della "perequazione urbanistica".

L'Amministrazione Comunale si riserva, entro 24 mesi dall'approvazione del PUC, di individuare comparti omogenei di edificati nel frattempo legittimati, al fine di attivare i PRIA, e garantire, con costi a carico dei costruttori proprietari, i necessari servizi e le quote di standard mancanti. In tal senso provvedendo a particolari condizioni nei titoli a rilasciarsi, anche attraverso l'applicazione della "perequazione urbanistica", da applicarsi per il singolo comparto oggetto del PRIA.

I parametri urbanistici utili al proporzionamento dei PRIA sono:

la volumetria edilizia realizzabile può costituire maggiorazione di quella preesistente entro il limite del 5%; l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti; in ogni caso vale il massimo assoluto per IF di 4 mc/mq. Possono autorizzarsi

maggiorazioni più elevate della volumetria, fermo restando il predetto limite per IF, subordinatamente alla cessione di aree libere che possano annettersi al sistema della mobilità "Sv" o alle aree di uso pubblico "Sp". Nell'ipotesi descritta la maggiorazione di volumetria consentita si quantifica in 3,00 mc per ciascun metro quadrato ceduto per "Sv" e o per "Sp" (a 100 mq di superficie ceduta corrisponde una maggiorazione della consistenza realizzabile di 300 mc).

Le destinazioni d'uso compatibili per tutti i tipi di P.U.A. inerenti la presente zona territoriale omogenea sono quelle riportate all'articolo 7, punto A), punto B) con eccezione delle attività previste alle lettere "I", "CI" ed "Acg" e punto D). Sono comunque escluse le attività produttive con lavorazioni nocive e/o incompatibili con la vicinanza di residenze e con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

Lo strumento attuativo potrà essere proposto ad iniziativa di privati, ovvero potrà essere predisposto dalla Pubblica Amministrazione. Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

L'individuazione della Superficie minima di intervento "Sm" di ciascun **PUA,** anche nel caso di PUA di iniziativa privata, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, dovrà essere oggetto di apposita delibera della Giunta Comunale; comunque la superficie minima da assoggettare a **PUA** non potrà essere inferiore a mq. 2.000. In merito alle aree libere, da assoggettarsi ad eventuale edificazione, la stessa delibera di G.C. potrà eventualmente dare indicazioni sul Lotto minimo "Lm", ovvero potrà demanderà al **PUA** la definizione del parametro.

Nella redazione dei PRIA e dei piani urbanistici attuativi necessari in questa Z.T.O. dovrà essere data prioritaria applicazione al principio della "perequazione urbanistica".

In base a quanto sopra stabilito, attraverso le predette delibere di G.C., saranno perimetrati i comparti minimi di intervento per la redazione dei PUA.

28.4 – Normativa e note di valenza generale.

Gli interventi edilizi previsti dovranno, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale. Sulla facciata degli stabili è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettano il decoro architettonico degli stessi. Si intende quale facciata principale degli edifici quella prospiciente gli assi viari, nulla vietando, invece, sui lati e sugli affacci nelle corti interne.

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona omogenea sono quelle previste all'articolo 7, punto A), punto B), con eccezione delle attività riportate alle lettere "I", "CI" ed "Acg", e punto D); sono comunque consentite nella presente Z.T.O. le attività di seguito indicate, secondo un elenco esemplificativo, ma non esaustivo: civili abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo ed attività commerciali/artigianali connesse con la residenza.

Da dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili per la tutela dell'igiene, della salubrità e che provochino inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

Nel caso di redazione di PUA, per i lotti interclusi, così come definiti nel RUEC e nelle presenti NTA, è possibile effettuare la monetizzazione degli standard urbanistici, secondo le modalità ed i termini previsti con apposita delibera di Giunta Comunale.

Per quanto attiene la distanza dai confini e tra i fabbricati si fa riferimento alle apposite norme contenute nelle presenti N.T.A., relativamente ai paragrafi concernenti la "distanza dai confini" e la "distanza dai fabbricati".

28.5 – Tabella indici e parametri urbanistici.

Gli interventi edilizi ammessi ed i parametri da osservare per la redazione dei PUA

saranno disciplinati secondo gli indici riportati nelle tabelle che seguono:

Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	Cessione di aree libere, se disponibili
Superficie da conferire per standard urbanistici	Sp	Cessione di aree libere, se disponibili
Destinazione d'uso ammesse		Civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e tutte le attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)

Intervento diretto attraverso rilascio di permesso a costruire:

Altezza max degli edifici	Hmax	Hmax edifici circostanti
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)

Redazione del PUA con valenza di intervento di ristrutturazione urbanistica, da redigersi con valore di Programma Integrato, come previsto ai sensi della L.R. 3/1996:

Volume incrementabile su lotto già edificato: alle condizioni indicate	Vf	3 x (Sv+Sp) mc/mq + 5% Vol. Esist.
Volume edificabile sul lotto libero: alle condizioni indicate		
Indice fabbricabilità fondiario quale valore massimo assoluto	IF	4,00 mc/mq
Altezza max degli edifici: per ristrutturazione urbana	Hmax	Altezza dei fabbricati circostanti
Estensione minima del PUA	Sm	2.000 mq
Lotto Minimo d'intervento, per i lotti oggetto di edificazione	Lm	Valore demandato alla redazione del PUA
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)
Numero dei piani	NP	4 (compreso P.T)

Redazione del PUA con valenza di Programma di recupero Insediamenti Abusivi (PRIA):

Superficie minima di intervento	Sm	2.000 mq
Volume incrementabile su lotto già edificato: alle condizioni indicate	Vf	3 x (Sv+Sp) mc/mq + 5% Vol. Esist.
Indice fabbricabilità fondiario quale valore massimo assoluto	IF	Definito dal PUA
Rapporto di Copertura	RC	Definito dal PUA
Lotto minimo	Lm	Definito dal PUA
Lotto Minimo d'intervento, per i lotti oggetto di edificazione	Lm	Valore demandato alla redazione del PUA
Altezza max degli edifici	Hmax	Hmax edifici circostanti
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SL – SFc)
Numero dei piani	NP	4 (compreso P.T)

Art. 29 - Zona “D” per impianti produttivi

29.1 – Definizioni e caratterizzazioni urbanistiche.

La Zona Omogenea è destinata ad ospitare esclusivamente edifici ed attrezzature per attività, artigianali e/o industriali. E’ consentita, inoltre, la realizzazione di uffici (pertinenziali o direzionali), laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali, al servizio degli addetti e connessi all’attività produttiva, commerciali, turistico ricettive, alberghiere, nonché l’edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 500 mc. v.p.p.

In tale Zona Omogenea sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti scarichi fognanti senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall’ASL competente per territorio, in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico - sanitari.

29.2 - Disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi.

Il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo, PUA, con valore di Piano di insediamenti industriale e/o piano insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71, il quale dovrà obbedire ai seguenti parametri:

Superficie territoriale	ST	intero ambito D
Superficie da conferire a standard urbanistici per interventi industriali/artigianali.	Sp	0,10 ST
Superficie da conferire a standard urbanistici per interventi commerciale direzionale e turistico	Sp	80 mq/100 mq di SL
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	0,18 ST
Superficie da utilizzare per insediamenti produttivi e commerciali, direzionali e turistici	SF	0,72 ST
Estensione minima	Sm	intero ambito D
Rapporto di copertura	RC	0,50 mq/mq
Altezza max degli edifici	H_{max}	15,00 mt
Distanza minima tra gli edifici	De	H, con un minimo di 10 m.
Distanza dai confini	Dc	H/2, con un minimo di 5 m.
Volume v.p.p. per residenze	VM	500 mc / lotto
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SF – SFc)
Indice di piantumazione	IP	50 alb./Ha

29.3 – Normativa e note di valenza generale.

Nei nuovi insediamenti produttivi di carattere commerciale direzionale e turistico si prevede per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento prevista per nuova edificazione mq

80 di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. n° 765/67 e succ. modifiche). Per le attività produttive di tipo industriale/artigianali invece dovrà essere prevista una disponibilità di aree per standards urbanistici pari ad almeno il 10% della superficie destinata a tale attività.

Comunque, al fine di determinare la dotazione di aree per i parcheggi, si dovrà far riferimento alle attività ed alle aree da riservare così come prescritte nella apposita tabella presente alla fine delle presenti normative tecniche. Nel calcolo dell'altezza massima non si terrà conto delle altezze dovute a silos, torrini, gabbie scale, che potranno eccedere l'altezza massima di 15 m.

Art. 30 - Zona "E" agricola

La Zona Omogenea comprende l'intero ambito extraurbano, che non sia classificato diversamente. In essa è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi.

Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali, anche ittiche) e quindi anche la attività edilizia che abbia tale finalità ovvero che obbedisca alle necessità abitative del conduttore.

Per la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, sono consentiti indici di utilizzazione fondiaria in funzione della tipologia di coltura del fondo agricolo, secondo la tabella che segue:

Qualità della coltura	Indice di utilizzazione fondiaria [mq/Ha]
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggiere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

La carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto individua il carattere prevalente delle colture.

In detta Zona Omogenea il **PUC**, in ottemperanza alle prescrizioni della normativa del Ptcp, per quanto attiene a nuove costruzioni si attua a mezzo di uno specifico Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) del fondo, al contenuto ed all'approvazione del quale è subordinato ogni permesso di costruire finalizzato all'intervento diretto, secondo quanto dispone il successivo art. 30.

Nella zona l'Indice di Fabbricabilità fondiaria per abitazione sarà articolato come da tabella alla fine del presente articolo. Ai fini della definizione dello "IF" utilizzabile, la qualità del terreno (boschivo, seminativo, ecc..) sarà comprovata dal richiedente mediante perizia giurata redatta da tecnico agronomo o dotato di abilitazione equivalente. Non sarà ritenuta probatoria la classificazione catastale.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari e gli impianti di itticoltura; per tali realizzazioni è consentito un Indice di Fabbricabilità aggiuntivo di 0,10 mc/mq.

Dal calcolo delle cubature v.p.p. degli impianti di itticoltura viene escluso il volume delle vasche necessarie all'allevamento dei pesci.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone

boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, non vanno superati i limiti di rapporto di copertura e di distanza dai confini riportati nella tabella alla fine del presente articolo.

Per le esistenti costruzioni sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia con fedele ricostruzione. In caso di dimostrata necessità, le predette costruzioni possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo (opportunamente documentata).

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l' accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

La nuova edificazione o la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, può avvenire con estensione non superiore al 60% della superficie agricola totale (Sat).

Il permesso di costruire residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n°153[9] (oggi imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D. Lgs. 29/03/2004 n° 99[10]).

---

[9] L. 9 maggio 1975, n°153: Attuazione delle direttive del Consiglio delle Comunità Europee per la riforma della agricoltura (G.U. 26-5-1975, n.137), art.12:

1. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

2. Il requisito del reddito e quello inerente il tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle regioni.

3.-4.-5.-6.

(Omissis)

[10] D.Lgs. 29/03/2004 n° 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura", art.1 (testo vigente):

[1] Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n°1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Nel caso delle società di persone e cooperative, ivi incluse le cooperative di lavoro, l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito di cui al primo periodo, è idonea a far acquisire ai medesimi la qualifica di imprenditore agricolo professionale e al riconoscimento dei requisiti per i soci lavoratori. Nel caso di società di capitali, l'attività svolta dagli amministratori nella società, in presenza dei predetti requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito, è idonea a far acquisire ai medesimi amministratori la qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'art.17 del citato regolamento (CE) n°1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.

[2] Le regioni accertano ad ogni effetto il possesso dei requisiti di cui al comma 1. E' fatta salva la facoltà

Il PUC prevede che, in assenza di PSA, la realizzazione di annessi agricoli avvenga nel rispetto delle seguenti superfici massime, detratte le superfici esistenti:
Indice di Fabbricabilità fondiaria per annessi agricoli IF =

- 0,002 mc/mq (per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione);
- 0,001 mc/mq (gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione);
- 0,0005 mc/mq (gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione).

E' consentito un maggiore Indice di Fabbricabilità fondiaria per annessi agricoli qualora il Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) ne dimostri la necessità. In ogni caso, l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF non può superare i seguenti valori:

Indice di Fabbricabilità fondiaria per aree boschive, pascolive e incolte	IF	0,003 mc/mq
per aree seminative ed a frutteto	IF	0,03 mc/mq
per aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva	IF	0,05 mc/mq
Indice di Fabbricabilità per pertinenze agricole, raccolta e lavorazione prodotti lattiero-caseari, impianti di itticoltura	IF	0,10 mc/mq
Rapporto di copertura per allevamenti zootecnici, anche bufalini	RC	0,05 mq/mq
Rapporto di copertura per edifici residenziali e per impianti di itticoltura	RC	0,10 mq/mq
Distanza minima dai confini per impianti di itticoltura	Dc	10 mt

---

dell'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS) di svolgere, ai fini previdenziali, le verifiche ritenute necessarie ai sensi del DPR
07/12/2001, n°476.
[3] Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:
a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
b) abrogato;
c) nel caso di società di capitali o cooperative, quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative, sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.
[3-bis] La qualifica di imprenditore agricolo professionale può essere apportata da parte dell'amministratore ad una sola società.
[4] omissis.
[5] Le indennità e le somme percepite per l'attività svolta in società agricole di persone, cooperative, di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate come redditi da lavoro derivanti da attività agricole ai fini del presente articolo, e consentono l'iscrizione del soggetto interessato nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura.
[5-bis] L'imprenditore agricolo professionale persona fisica, anche ove socio di società di persone o cooperative, ovvero amministratore di società di capitali, deve iscriversi nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura. Ai soci lavoratori di cooperative si applica l'articolo 1, comma 3, della legge 3 aprile 2001, n°142.
[5-ter] Le disposizioni relative all'imprenditore agricolo professionale si applicano anche ai soggetti persone fisiche o società che, pur non in possesso dei requisiti di cui ai commi 1 e 3, abbiano presentato istanza di riconoscimento della qualifica alla Regione competente che rilascia apposita certificazione, nonché si siano iscritti all'apposita gestione
dell'INPS. Entro ventiquattro mesi dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine
stabilito dalle regioni, il soggetto interessato deve risultare in possesso dei requisiti di cui ai predetti commi 1 e 3, pena la decadenza degli eventuali benefici conseguiti. Le regioni e l'Agenzia delle entrate definiscono modalità di comunicazione delle informazioni relative al possesso dei requisiti relativi alla qualifica di IAP.
[5-quater] Qualunque riferimento nella legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito all'imprenditore agricolo professionale, come definito nel presente articolo.
[5-quinquies] L'art.12 della legge 09/05/1975, n°153, è abrogato.

Distanza minima dai confini per allevamenti zootecnici, anche bufalini	Dc	20 mt
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	10,00 mt.
Edifici in aderenza	De	0,00 mt.
Altezza max degli edifici residenziali	H_{max}	7,30 m
Numero dei piani	NP	2 (compreso P.T)
Lotto minimo di intervento (con le precisazioni riportate)	Sm	4.000 mq
Indice di permeabilità	Ipm	≥ 0,40 (SF – SFc)

L'unità minima di intervento (lotto minimo) dovrà avere estensione non inferiore a 4.000 mq. E' consentito che la consistenza complessiva di 4.000 mq si raggiunga mediante accorpamento di più suoli, anche non contigui.

E' possibile richiedere Permesso di Costruire per lo svolgimento di attività agrituristica e per Country-House, ai sensi, rispettivamente, della Legge Quadro nazionale sull'agriturismo n° 96/2006 e della L.R. n°17 del 24/11/2001. Nel caso di attività agrituristica, i locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto sia alle abitazioni rurali che ai relativi annessi (art. 3 comma 3, L. 96/2006) e quindi per essi possono essere sommati gli indici di "IF" e "RC" delle residenze agricole e dei relativi annessi. Nel caso di Country-House gli immobili, oltre che essere conformi alle discipline urbanistiche ed edilizie dei fabbricati rurali, devono avere i requisiti ed i servizi minimi di cui all'allegato "E" della L.R. 17/2001.

I relativi annessi a servizio delle attività di cui al precedente comma, sono consentiti con riferimento al numero massimo di 20 posti letto per esercizio, nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.

Art. 31 - Contenuto del Piano di Sviluppo Aziendale (PSA)

Il PSA, obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale, contiene:

- La descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola e alle misure silvoambientali ed agroambientali contenute nel piano di sviluppo rurale;
- La descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo, nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- La definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

La realizzazione del PSA è garantita da un'apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

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

Art. 32 - Piano Assetto Idrogeologico

I contenuti, gli elaborati e le norme del Piano stralcio per 1'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell' Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania sono integralmente recepite nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e ne formano parte integrante.

Art. 33 - Zona "F" attrezzature di uso collettivo di interesse generale

In tale zona gli interventi potranno essere di tipo diretto ad opera di privati cittadini previa realizzazione a carico degli stessi delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti da realizzare mediante la stipula di apposita convenzione con il Comune, che provvederà ad approvare i progetti ed il collaudo delle opere, nonché a nominare le figure tecniche necessarie. In alternativa gli interventi in tale zona potranno essere demandati all'approvazione dei PUA, con valenza di Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150, nonché al Titolo III Capo II della Legge Regionale 20/03/1982 n°14, così come indicato all'art. 8 delle presenti norme, di iniziativa pubblica o privata, così come disciplinato nelle presenti norme, nonché gli interventi in tale zona potranno essere realizzati attraverso l'approvazione di opere pubbliche e delle relative procedure di esproprio ad iniziativa del Comune.

La quota da destinare ad attrezzature di interesse generale verrà localizzata in queste aree, individuate puntualmente in mappa, creando così il collante tra le varie zone omogenee del tessuto urbano. In particolare, la zona F di progetto che si trova tra via del Ciglio e il fascio dei binari in adiacenza al Parco della Legalità dovrà essere destinata preferibilmente a "nodo per scambio intermodale", data la vicinanza con la stazione di Albanova e ad ulteriore potenziamento per la nuova e rafforzata viabilità di progetto come prevista nel P.U.C. Per tale area non sono comunque escluse altre utilizzazioni che l'Amministrazione voglia individuare, da insediare preferibilmente su tale zona unitamente ad aree per scambio intermodale.

I parametri urbanistici ed edilizi, da osservare nella progettazione delle predette opere pubbliche, di urbanizzazione e/o PUA, potranno essere fissati anche in deroga alle previsioni delle presenti norme per quanto attiene le altre Z.O. presenti, fatta eccezione del rispetto delle distanze dai confini "Dc" e dai fabbricati "Df", così come precisati al precedente articolo 4.

L'estensione complessiva delle zone "F" di che trattasi è la seguente:
Zone F esistenti = 25214,16 mq (campo sportivo, ASL, ecc…);
Zone F di progetto = 44328,24 mq.

Art. 34 - Sanatoria delle costruzioni abusive

La procedura straordinaria di sanatoria delle costruzioni abusivamente realizzate avviene con il completamento del procedimento, secondo le modalità di legge, delle domande presentate di condono edilizio, ai sensi della legge n°47/85, dell'art. 39 della legge n° 724/94 e della legge n° 326/2003, anche in seguito all'approvazione del P.U.C.

Per la definizione degli oneri concessori di sanatoria, a parte quanto già desumibile dal DPR 380/2001, si rimanda al RUEC.

Art. 35 - Aree a destinazione turistica

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia alberghiera in tutte le zone omogenee, non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile. Si precisa a chiarimento che l'attività turistica alberghiera è consentita nelle Zone Omogenee A, B, B1, B2, C, C1, C2 e D.

Inoltre almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq / posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, nel caso occorra una maggiore superficie, questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite

all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

Per quanto riguarda la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazioni e di campeggio o la predisposizione di aree per 1'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulottes e case mobili, è da precisare che tali opere dovranno essere proporzionate per accogliere non più di 1.200 utenti ed essere dotate di apposite aree di parcheggi (dimensionate nel progetto caso per caso, in funzione del tipo di attività), di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento di liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi. Per tali tipi di interventi valgono, oltre quelli della particolare zona, i seguenti indici urbanistici.

Superficie permeabile	Spm	≥ 0,70 (SF – Sc)
Indice di Piantumazione	IP	n° 1 albero / 10 posti
Distanza minima tra gli edifici	De	H, con un minimo di 10 mt.
Distanza minima dai confini per edifici	Dc	H/2, con un minimo di 5 mt.

Viene in ogni caso prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente; l'indice IP si riferisce ad apposite essenze arboree di alto fusto.

Art. 36 - Asservimento di aree non contigue per insediamenti produttivi

E' consentito l'accorpamento di lotti a destinazione produttiva non contigui, appartenenti alla medesima Zona Omogenea D, quando esso è giustificato e necessario nella trafila produttiva della impresa.

Quindi il ricorso all'asservimento può essere consentito ogni volta che esso riguardi fondi anche fisicamente separati, purché fra i lotti interessati sussista una identità funzionale che venga ad essere espressamente giustificata.

Le richieste presentate in tal senso vanno motivate adeguatamente dal richiedente negli atti a corredo della pratica.

Quanto sopra dovrà comunque essere conforme a quanto previsto dal precedente articolo 15.

Art. 37 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti ed adeguamenti igienico-funzionali

Nei fabbricati esistenti, entro tre anni dall'approvazione del P.U.C., debbono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni all'abitazione, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato.

L'Autorità competente (comunale e/o sanitaria) può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

Le NTA allegate al PUC indicano la cubatura urbanistica massima ammissibile per la edificazione.

Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi esistenti, nonché per consentire la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, oltre che la formazione di idonei servizi, le unità immobiliari potranno subire incrementi planovolumetrici, superando così l'indice fondiario ed il rapporto di copertura ammessi dallo strumento urbanistico, come segue:

- per la ZTO "A" gli adeguamenti igienico-funzionali, una tantum degli alloggi, possono essere consentiti nella misura massima di un aumento della volumetria urbanistica esistente che non superi il 15% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente e con un massimo assoluto di 80 mc;
- nelle ZTO "Bi", "Ci", "D", e nelle altre zone omogenee relativamente agli immobili oggetto di procedure di sanatoria edilizia ai sensi della L. n° 47/1985, dell'art. 39 della L. n°

724/1994 e della L. n° 326/2003, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso, l'incremento massimo sarà pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. "Decreto Sviluppo").

Tali incrementi sono consentiti per ognuna delle unità immobiliari nel rispetto degli indici DE e DC, come fissati all'art. 4.

Articolo 38 – Considerazioni sulla destinazione urbanistica dei siti oggetto di abusivismo edilizio e poi condonati ai sensi delle L.47/85, art. 39 L.724/94 e L. 326/2003, ai fini di successivi interventi edilizi

Ai fini delle conclusioni a cui si vuole giungere, e per semplicità di esposizione, viene fatto riferimento al caso di un edificio singolo realizzato su una unica particella catastale.

L'art. 31 del TU Edilizia indica quali provvedimenti debbano essere presi dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale, in merito agli interventi eseguiti in assenza di PdC, in totale difformità o con variazioni essenziali, cioè quelli che in pratica sono ricompresi nella casistica di "abusivismo edilizio di grave entità".

Si precisa che il comma 1 del citato articolo definisce in maniera chiara e precisa quali siano gli "interventi eseguiti in totale difformità dal PdC", cioè quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del PdC stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. La descrizione, invece, di quelle che sono "variazioni essenziali" è riportata nell'art. 32 del TU Edilizia.

Una volta accertata l'esecuzione di interventi in assenza di PdC, ovvero in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, il Responsabile comunale ingiunge al proprietario (e al responsabile dell'abuso, se persona diversa) la rimozione o la demolizione.

Qualora il soggetto responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune (e trascritti in suo favore) il bene e l'area di sedime dell'opera abusiva, nonché quella più piccola tra le seguenti:

- l'intera particella catastale di proprietà su cui è realizzato l'abuso edilizio;
- l'area necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive (ottenuta per frazionamento dalla maggiore consistenza),
- l'area di dimensione pari a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita (ottenuta per frazionamento dalla maggiore consistenza).

E' noto che l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine dei novanta giorni di cui al capoverso precedente, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione a favore del Comune in forma gratuita nei registri immobiliari, dell'edificio e dell'area di pertinenza.

E' noto, altresì, che l'opera acquisita è demolita con ordinanza del Dirigente o del Responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. L'area di pertinenza resta in ogni caso, anche dopo l'avvenuta demolizione, di proprietà dell'Ente locale (secondo la interpretazione corrente giurisprudenziale, visto che la norma non lo dichiara esplicitamente).

Volendo legittimare un immobile affetto da "abusivismo edilizio di grave entità", il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono presentare istanza di "sanatoria":

- ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del TU Edilizia, qualora l'intervento eseguito risulti conforme

alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- straordinaria, secondo le modalità e tempi previsti dal c.d. "condono edilizio", ai sensi della legge n°47/85, dell'art. 39 della legge n°724/94 e della legge n° 326/2003.

In ambedue i casi (art. 45 TU Edilizia ed art. 38 L.47/85), il rilascio in sanatoria del Titolo Abilitativo Edilizio estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Nel prosieguo si tratterà degli effetti della sanatoria straordinaria su un edificio, per il quale sia stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria (il c.d. "condono edilizio").

Esso è certamente accatastato in forza dei disposti sia dell'art. 35, comma 15, della L. 47/85 (Il sindaco… rilascia… la concessione o l'autorizzazione in sanatoria contestualmente all'esibizione da parte dell'interessato… della prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento) sia dell'art. 52 della L.47/85 (Le opere ultimate entro la data di entrata in vigore della presente legge che non siano state iscritte al catasto … devono essere denunciate… entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, previa corresponsione dei diritti dovuti nella misura vigente) sia dell'art. 32, comma 37, della L. 326/2003 (Il pagamento degli oneri di concessione, la presentazione … della denuncia in catasto, della denuncia ai fini dell'ICI… nonché, ove dovute, delle denunce ai fini della TARSU e TOSAP… equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria …).

Normalmente un edificio risulta riportato nel catasto fabbricati in uno con le aree scoperte che costituiscono intima pertinenza dell'edificio stesso (nel caso in esame, condonato), cioè quelle censite in catasto fabbricati unitamente al bene principale (cioè insieme con il fabbricato oppure graffate allo stesso) e pertanto "le aree autonomamente censite al catasto terreni non possono considerarsi pertinenza di un fabbricato urbano, anche se durevolmente destinate al servizio dello stesso" (Circolare Agenzia delle Entrate n° 38/E del 12/08/2005). E' appena il caso di notare che questa affermazione restrittiva non trova riscontro nelle norme di legge, essendo anzi più estensiva sia la disciplina corrente dettata dal codice civile per le pertinenze (art. 817 e segg. c.c.[11]), che non prevede distinzioni in base alle risultanze catastali, e sia l'orientamento della Corte di Cassazione, che attribuisce rilevanza solo alle situazioni di fatto (sentenza 5755 del 16/03/2005). In ogni caso è opportuno mantenersi cautelativamente sulle posizioni più restrittive.

Acclarato che un edificio "condonato" (cioè per il quale è stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria) muta ope legis da "abusivo" a "legittimo", quale risulta essere la classificazione urbanistica dell'area su cui insiste tale edificio (data dalla somma della relativa area di sedime e di quella di pertinenza, nella accezione riportata, che, come si è detto, seguono le sorti dell'edificio stesso)?

Secondo la norma nazionale (D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, art. 2), le ZTO su tutto il territorio nazionale (ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 06/08/1967, n°765) sono:
"A": le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio

[11] 817 Pertinenze - Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.
La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.
818 Regime delle pertinenze - Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici. La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale.
819 Diritti dei terzi sulle pertinenze - La destinazione di una cosa al servizio o all'ornamento di un'altra non pregiudica i diritti preesistenti su di essa a favore dei terzi. Tali diritti non possono essere opposti ai terzi di buona fede se non risultano da scrittura avente data certa anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile iscritto in pubblici registri.

ambientale;
"B": le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A), in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq;
"C": le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente "B";
"D": le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
"E": le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
"F": le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tali ZTO, in ogni PUC possono assumere nomi diversi e variegati (la Zona "B" viene divisa per contingenze locali in "B", "B1" e "B2", la Zona "F" viene divisa in "F" + "G" + "H" ecc.) ma la norma nazionale nella sostanza è sempre rispettata.

Nella legge 47/85, e nelle successive incardinatesi su di essa, nulla viene detto in merito: un edificio "condonato" risulta avere solo una destinazione d'uso, cioè è residenziale ovvero produttivo (turistico, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) ovvero è composto da parti con varie destinazioni d'uso distinte tra loro. La destinazione d'uso è chiaramente riportata nelle documentazioni a corredo della domanda di condono e nel titolo rilasciato, nonché è desumibile dalla/le categoria/e catastale/i attribuita/e all'immobile.

Quindi, se un edificio condonato a destinazione residenziale (esclusiva o prevalente) ricade in zona "A", o in zona "B", o in zona "C", l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. Se invece lo stesso edificio ricade in zona "D", o in zona "E", o in zona "F", l'area di competenza dell'edificio assume una classificazione urbanistica "Residenziale", certamente coerente con il "condono" ottenuto, ma del tutto difforme dalla ZTO in cui ricade l'edificio stesso.

Lo stesso dicasi se un edificio condonato a destinazione produttiva-artigianale (esclusiva o prevalente) ricade in zona "D": l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. Se invece lo stesso edificio ricade in zona "A", o una zona "B", o in zona "C", o in zona "E", o in zona "F", l'area di competenza dell'edificio assume una classificazione urbanistica "Produttiva", certamente coerente con il "condono" ottenuto, ma del tutto difforme dalla ZTO preesistente.

Quindi le Leggi dello Stato sui condoni edilizi (L. 47/85, L.724/94, L.326/03) hanno introdotto di fatto nuove ZTO, aggiunte a quelle storiche riportate nel D.M. 1444/68:

- una ZTO "Residenziale" con destinazione d'uso esclusivamente residenziale, ovvero prevalentemente residenziale e rimanente parte destinata ad attività compatibili con la residenza (commercio, artigianato, servizi, ecc.);
- una ZTO "Produttiva" con destinazione d'uso esclusivamente produttiva (industriale, artigianale, commerciale, turistica, ecc.), ovvero prevalentemente produttiva e rimanente parte destinata ad attività compatibili (casa custode, uffici per addetti, ecc.).

Le leggi di condono non si sono preoccupate né dell'immediato recupero urbanistico degli insediamenti abusivi né di realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria né di realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti abusivi, demandando il tutto ad una futura norma regionale da emanarsi (i Piani di Recupero Insediamenti Abusivi ex art. 29 L.47/85, laddove attuati).

Si è detto che se un edificio condonato a destinazione residenziale (esclusiva o prevalente) ricadente in zona "A", o in zona "B", o in zona "C", l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. Se invece un edificio condonato a destinazione produttiva-artigianale (esclusiva o prevalente) ricade in zona "D", l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. In caso di successivo intervento edilizio su detto edificio, legittimato con il rilascio del Titolo Abilitativo edilizio in sanatoria, verranno applicati gli indici urbanistici del PUC vigenti per la ZTO in esame, applicabili al caso di

“edificio esistente”.

Quali indici, invece, sono applicati ad un lotto di terreno (inteso quale area di pertinenza di un edificio condonato) nelle ZTO “Residenziale” e “Produttiva”? Certamente quelli derivanti dalla esistenza in sito dell’edificio stesso e condonato: stessa cubatura condonata, stessa altezza condonata, stessa superficie coperta condonata, ecc. In caso di successivo intervento edilizio su detto edificio, legittimato, verranno applicati gli indici urbanistici derivanti (come detto) dalla esistenza dell’edificio stesso nonché quelli generali del PUC vigente, e, se mancanti, quelli di legge.

A conforto si riporta dalla Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 agosto 2003, n° 4174, concernente “Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell’intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia” che al punto 4.3 recita:

Per quanto attiene alle modalità di attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione alle costruzioni oggetto di rilascio di concessione in sanatoria (in forma espressa o a seguito di formazione del silenzio assenso), occorre premettere che, ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n°47, e 23 dicembre 1994, n°724, la procedura di sanatoria comporta l’equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative, estinzione del reato e libera commerciabilità.

Ciò stante, i parametri da rispettare, in caso di demolizione e ricostruzione, sono quelli che definiscono l’oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che hanno costituito riferimento per il computo dell’oblazione: quindi, oltre a volumetria e sagoma, anche destinazione d’uso e superficie, quest’ultima calcolata secondo le modalità indicate dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977, n° 801 (pubblicato nella G.U. n° 146 del 31 maggio 1977).

Alla luce delle considerazioni precedenti, si può provare a dare una risposta al quesito: «E’ possibile autorizzare un intervento di demolizione e ricostruzione a parità di volume di un edificio condonato, in una diversa posizione e con una diversa sagoma?»

Un intervento di tal fatta è una nuova costruzione, che la normativa statale vigente (art. 3 comma 1 lett. e, TU Edilizia) descrive come: “e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti”. Tali interventi sono assentibili mediante Permesso di Costruire, ed infatti la normativa statale recita:

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

…

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso, nonché gli interventi che comportino modifiche nella sagoma degli immobili sottoposti a vincolo...

Di tale avviso sono anche alcune Amministrazioni Pubbliche, tra le quali ad esempio l’Amministrazione Provinciale di Napoli – Direzione Urbanistica, che in risposta ad un quesito del 2008, rispondendo ad un Comune in merito ad un quesito inerente la ricostruzione di un edificio in posizione traslata, precisava che (pag. 3, terza frase) travalicando il limite di “modesti spostamenti” si corre il rischio di cadere nell’ipotesi di nuova costruzione e quindi in una tipologia costruttiva diversa dalla ristrutturazione edilizia, e che pertanto è autorizzabile solo se coerente con le Norme di Attuazione del PUC.

Concludendo, la risposta al quesito è: «E’ possibile autorizzare un intervento di demolizione e ricostruzione a parità di volume di un edificio condonato in una diversa posizione e con una diversa sagoma, se nulla osta ai fini delle norme del PUC e di quelle di

ordine superiore.»

L'intervento è quindi assentibile laddove si può autorizzare un intervento di nuova costruzione.

Articolo 39 – Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti

Ai sensi della Legge Regione Campania n°15 del 28/11/2000, ispirata all'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti, si promuove il recupero abitativo di sottotetti, esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 1/2016[12].

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data indicata e ammesso qualora concorrano tutte le seguenti condizioni:

a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;

b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorchè realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi dell'art. 36 del TU Edilizia, ovvero condonato ai sensi della Legge n°47/1985, o dall'art. 39 della Legge n° 724/1994, ovvero ai sensi della Legge n° 326/2003;

c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso, con una tolleranza fino al 5 per cento.

Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 3.1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonchè sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, riportati nel presente **RUEC**.

Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo, di gronda, né determinare la variazione dell'inclinazione delle falde. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aero-illuminazione naturale dei locali, il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini, purchè siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia Detti interventi sono soggetti a PdC e comportano la corresponsione degli oneri concessori, di cui all'art. 16 del TU Edilizia, calcolati sulla volumetria resa abitativa e sulle superfici complessive secondo le tabelle approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

Articolo 40 – Particolare regime degli immobili realizzati prima del 01/09/1967

Nel periodo antecedente l'entrata in vigore della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n°

[12] Cioè alla data del 19/01/2016. Modifica introdotta dall'art.8, comma 1 lett.l), della L.R. n°6 del 05/04/2016 (BURC n°24 del 07/05/2013). La precedente data di esistenza dei sottotetti era indicata dall'art.1, comma 144, della L.R. n°5 del 06/05/2013 (BURC n°24 del 07/05/2013).

1150,[13] l'attività edilizia era soggetta unicamente al visto sanitario contemplato dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n°1265, secondo cui *"i progetti di costruzione di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti debbono essere sottoposti al visto del podestà, che provvede previo parere dell'ufficiale sanitario e sentita la commissione edilizia"*. Tale adempimento era in quel tempo presupposto dell'autorizzazione di abitabilità, di cui al successivo art. 221 (oggi abrogato) del citato Regio Decreto, abitabilità rilasciata previa verifica di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato ai sensi dell'art. 220 (anch'esso oggi abrogato), e previa verifica che i muri fossero prosciugati e che non vi fossero altre cause di insalubrità.

Chiunque, ai sensi dei precedenti articoli, voglia procedere all'esecuzione di un intervento di manutenzione, ristrutturazione e/o altra modifica dello stato dei luoghi, relativo ad un immobile realizzato prima del 16/10/1942, non deve attestare alcuna legittimità dello stesso, sempre che non sia avvenuta nel corso del tempo alcuna manomissione dei luoghi, e sia incontestabilmente dimostrabile la data di realizzazione dell'edificio stesso.

A partire dal 1942, con la legge citata n° 1150/1942, e stato introdotto l'obbligo di preventiva licenza edilizia per la realizzazione, modifica e ampliamento di costruzioni edilizie. Tale obbligo era previsto per gli interventi eseguiti all'interno del centro abitato e nelle zone di espansione previste dal Piano Regolatore ove esistente (art. 31 della legge 1150/42:*"chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura e l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n°2 dell'art.7, deve chiedere apposita licenza al Podestà."*).

Ai fini delle conseguenze applicative del testo storico dell'art. 31 della L. 1150/42 si precisa che nel 1942 il Comune non aveva Piano Regolatore, e si considera "centro abitato esistente al 1942" l'attuale **ZTO** "A" del **PUC**.

Chiunque, ai sensi dei precedenti articoli, voglia procedere alla esecuzione di un intervento di manutenzione, ristrutturazione e/o altra modifica dello stato dei luoghi, relativo ad un immobile realizzato al di fuori della **ZTO** "A" del **PUC** tra il 17/10/1942 ed il 31/08/1967, non deve attestare alcuna legittimità dello stesso, sempre che non sia avvenuta nel corso del tempo alcuna manomissione dei luoghi, e sia incontestabilmente dimostrabile la data di realizzazione dell'edificio stesso.

Solo con la successiva legge del 01/09/1967, n° 765 (c.d. legge-ponte), che ha modificato l'art. 31 della legge urbanistica 1150/42, l'obbligo di licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale.

Se, per un edificio realizzato in un'area al di fuori della **ZTO** "A" del **PUC** sulla base di un legittimo titolo edilizio, emesso in data anteriore all'entrata in vigore della legge n° 765/1967, sia riscontrata una difformità, riferibile a una data imprecisata, rispetto al progetto a suo tempo approvato, l'Amministrazione non può senz'altro emanare l'ordine di demolizione, ma deve consentire al proprietario di partecipare al procedimento sanzionatorio, affinché siano eventualmente acquisiti elementi oggettivi che possano chiarire se la difformità risalga al periodo anteriore all'entrata in vigore della medesima legge. In tal caso, l'ordine di demolizione va emesso se, all'esito di tale istruttoria, non emergono elementi tali da indurre a ritenere che l'abuso sia stato commesso prima dell'entrata in vigore della medesima legge.[14]

Al riguardo, per una dimostrazione incontestabile della data di realizzazione dell'edificio e/o dell'abuso, possono rilevare le risultanze catastali o fotografiche (di data

[13] Pubblicata sulla G.U. n°244 del 16 ottobre 1942, e entrata in vigore il giorno successivo.

[14] Consiglio di Stato, sezione Sesta, sentenza n° 2560 del 08/03/2013.

incontestabile), i verbali della polizia municipale, l'identità dei materiali e la stretta riconducibilità delle opere aggiuntive alla struttura portante dell'edificio, il fatto che l'intero edificio risulti costruito con una determinata sagoma, ovvero se solo per un appartamento risulti realizzata la veranda, ecc..[15]

Articolo 41 – Ricostruzione di edifici crollati o demoliti in tutto o in parte

E' facoltà dell'**UTU**, sentita eventualmente (se la ubicazione lo richiede) le Soprintendenze competenti, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del **PUC**, di edifici crollati o demoliti, in tutto o in parte, sia a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, nonché demoliti dall'uomo appositamente.

La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze e distanze dai confini, purchè la consistenza dell'edificio preesistente sia accertabile attraverso documenti ufficiali depositati presso uffici pubblici; e comunque facoltà dell'**UTU** imporre che:

a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati, sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;

b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.

Articolo 42 – Indicazioni particolari per il patrimonio edilizio esistente nelle Zone Territoriali Omogenee

Sul patrimonio edilizio esistente, già completo ed utilizzabile, o già utilizzato, è prevista una preventiva "Verifica di legittimità", da eseguirsi prima di effettuare qualsiasi intervento di tipo edilizio di cui al precedente articolo 5.

Gli indici urbanistici, rispetto ai quali occorre verificare ogni edificio esistente, sono quelli riportati nelle Norme di Attuazione del **PUC** (così come riportati nelle **NTA** allegate al **PUC**) della relativa Zona Omogenea del **PUC** stesso in cui l'edificazione è stata eseguita.

Per gli immobili abusivi o affetti da difformità essenziali o con Titoli Abilitativi Edilizi annullati, si continuerà a procedere con le sanzioni previste dalla legge, sempre che non siano ritenute dall'**UTU** applicabili le ipotesi di cui agli artt. 34, 36 e 38 del TU dell'Edilizia, fissate dalla legge primaria, e laddove richieste dagli interessati nei tempi previsti dalle norme.

Per le **ZTO** "*miste*", qualora nel **PUC** non sia indicata alcuna destinazione d'uso specifica di Zona, nel caso che un edificio sia oggetto di accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del **TU Edilizia**, deve intendersi per "disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda" quella del **PUC.**

L'Amministrazione Comunale si riserva di individuare comparti omogenei di edificati nel frattempo legittimati, al fine di attivare i PRIA, e garantire, con costi a carico dei costruttori proprietari, i necessari servizi e le quote di standard mancanti, provvedendo in tal senso con particolari condizioni nei titoli a rilasciarsi. L'individuazione riporterà eventualmente quale parte comprenderà lotti di tipo residenziale e quale parte comprenderà lotti a destinazione produttiva.

Articolo 43 – Norma transitoria per il recupero ed utilizzo strutture nude in c.a. (c.d. "scheletri") già esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del PUC

L'UTU, sentita (se la ubicazione lo richiede) la Soprintendenza archeologica,

[15] Precisazione del CdS nella sentenza appena citata.

autorizza, previa verifica di legittimità di cui al precedente articolo 41, il recupero ed il successivo utilizzo delle strutture nude in calcestruzzo cementizio armato, c.d. "scheletri", descritti al sopra riportato articolo 4 delle NTA, esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del **PUC**[16], a condizione che:

a) se la struttura e stata realizzata abusivamente, che possa essere sanata ai sensi dell'art. 36 TU Edilizia, effettuando la verifica conformemente al successivo apposito paragrafo;
b) la struttura esistente sia stata favorevolmente collaudata, ovvero sarà favorevolmente collaudata prima dell'inizio dei lavori di completamento;
c) sia dimostrato a cura del richiedente che la struttura è stata realizzata prima della data di adozione del **PUC**.

Si precisa, inoltre, che:

d) trattandosi di manufatto esistente, si prescinde dal **PUA**, laddove richiesto; prima delle verifiche di legittimità sugli immobili, al fine di evitare il degrado degli edifici esistenti, sono consentiti solo i lavori che non comportino aumento di "V" e di "Su ÷ Sn", nonché gli interventi ricadenti nell'edilizia libera. Per gli stessi edifici, non è inoltre consentita alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso, se non per adeguarla a quella prevista dal **PUC**. Detta modifica va comunque attuata in osservanza delle destinazioni d'uso previste nel PUC per le ZTO di appartenenza dell'immobile;
e) il progetto di completamento deve essere conforme al **PUC** vigente, in relazione alla **ZTO** in cui la struttura è ubicata; si prescinde dagli indici urbanistici che le **NTA** rimandano a definirsi dai **PUA**;
f) la volumetria complessiva realizzabile deve essere al massimo pari alla quota edificatoria attribuita ai proprietari degli immobili (eventualmente incrementata dalle ulteriori quote dai proprietari stessi acquistate ovvero ricevute nello stesso comparto).

A) Classificazione dell'intervento:

Secondo le definizioni riportate nel precedente articolo 5, l'intervento si classifica come: "Ristrutturazione edilizia", in quanto la struttura nuda in c.a. è già stata autorizzata con atti amministrativi precedenti, ovvero risulta sanato secondo la procedura indicata nel prosieguo.

B) Verifica urbanistica per la sanatoria di "scheletri" abusivi:

Si dettano i criteri per effettuare la verifica della sanatoria richiesta, ai sensi dell'art. 36 del TU Edilizia:

- Verifica delle condizioni del comma 1 dell'art. 36 (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, … il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*):

1) Al momento della realizzazione dello "scheletro" (in data antecedente alla adozione del **PUC**), il sito di intervento ai fini urbanistici era classificato come riportato nello strumento urbanistico all'epoca vigente. La struttura verticale ed orizzontale, desumibile dal **PdC** da cui è derivata la costruzione, deve essere sottoposta alla "verifica di legittimità" riportata al precedente articolo 41, semplificata dal fatto (si ricorda) che la realizzazione di uno "scheletro" è opera che non comporta aumento di volumetria (non avendo volume) e delle superfici utili esistenti (non avendo alcuna superficie denotabile come "utile").

2) Alla data odierna, rispetto al **PUC**, il sito di intervento ai fini urbanistici ha una classificazione come **ZTO**. Nel caso in cui sia consentito l'intervento diretto da parte di un privato, l'esistenza di uno "scheletro" non comporta aumento di "V" e di "Su ÷ Sn".

Nel caso in cui sia richiesto l'intervento urbanistico preventivo, prima dell'approvazione dei **PUA**, nelle Zone Omogenee indicate sono consentiti dal **PUC** solo i lavori che non

[16] La data è quella di adozione in Giunta Comunale del **PUC**.

comportino aumento di “V” e di “Su ÷ Sn”.
La realizzazione di uno “scheletro” è opera che non comporta aumento di “V” (non avendo volume), nè di “Su ÷ Sn” (non avendo alcuna superficie denotabile come “utile”).

Conclusioni: secondo le indicazioni precedenti, è semplice verificare il rispetto letterale dell’art. 36 del TU Edilizia: solo così vi è risposta positiva all’accertamento di conformità.

C) Quota edificatoria per il completamento degli “scheletri”:

La volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli “scheletri”, la quantità delle aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di viabilità ed aree pubbliche, sono riportate di seguito, per le varie **ZTO**.

Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altre **ZTO.**

ZTO “A”:
le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono così stabiliti:
- la quota edificatoria (volumetria consentita) si quantifica in 3,00 mc. per ciascun mq. ceduto al Comune per “Sp”;
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto della Sv) non può mai superarsi il valore di IF di 5 mc/mq;
- per “Dc” e “De” si fa riferimento al precedente articolo 4;
- l’altezza “H” massima di ogni edificio non può superare l’altezza degli edifici circostanti.

ZTO “B”:
le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono cosi stabiliti:
- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 4) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria (volumetria consentita) si quantifica in 3,00 metri cubi per ciascun metro quadrato ceduto al Comune per “Sv” e per “Sp”, con la precisazione che la quantità di suolo cedibile per incrementare la dotazione di aree di uso pubblico non può superare il 50% della superficie del lotto e che è consentita la monetizzazione in luogo della cessione diretta;
- per “Dc” e “De” si fa riferimento al precedente articolo 4;
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto delle Sv e Sp) non può mai superarsi il valore di IF di 3 mc/mq;
- l’altezza “H” massima di ogni edificio non può superare l’altezza di 12,50 m.

Trattandosi di edificato di scadente qualità ed in mediocri condizioni statico-funzionali, è possibile abbattere e ricostruire i volumi esistenti nel rispetto della cubatura già assentita.

ZTO “B1”:
le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono cosi stabiliti:
- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 4) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria (volumetria consentita) si quantifica in 3,00 metri cubi per ciascun metro quadrato ceduto al Comune per “Sv” e per “Sp”, con la precisazione che la quantità di suolo cedibile per incrementare la dotazione di aree di uso pubblico non può superare il 50% della superficie del lotto e che è consentita la monetizzazione in luogo della cessione diretta;
- oppure, la quota edificatoria e fissata in ITr = 1,45 mc/mq., applicata alla superficie del lotto; deve essere comunque ceduta al Comune (senza incremento di cubatura) la parte di lotto catastale eventualmente già usata per “Sv” e per “Sp”;
- per “Dc” e “De” si fa riferimento al precedente articolo 4;
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto delle Sv e Sp) non può mai superarsi il valore di IF di 3 mc/mq;
- l’altezza “H” massima di ogni edificio non può superare l’altezza di 12,50 m.

Trattandosi di edificato di scadente qualità ed in mediocri condizioni statico-funzionali, è possibile abbattere e ricostruire i volumi esistenti nel rispetto dell’indice fondiario di 1,45 o nel rispetto della cubatura già assentita.

ZTO "B2":
le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono cosi stabiliti:
- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 4) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria (volumetria consentita) si quantifica in 3,00 metri cubi per ciascun metro quadrato ceduto al Comune per "Sv" e per "Sp", con la precisazione che la quantità di suolo cedibile per incrementare la dotazione di aree di uso pubblico non può superare il 50% della superficie del lotto e che è consentita la monetizzazione in luogo della cessione diretta;
- per "Dc" e "De" si fa riferimento al precedente articolo 4;
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto delle Sv e Sp) non può mai superarsi il valore di IF di 3 mc/mq;
- l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza dei fabbricati circostanti.

Trattandosi di edificato di scadente qualità ed in mediocri condizioni statico-funzionali, è possibile abbattere e ricostruire i volumi esistenti nel rispetto della cubatura già assentita.
ZTO "C":
Le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e gli altri parametri sono così stabiliti:
- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 2) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria e fissata in ITr = 0,55 mc/mq, applicata alla superficie del lotto; deve essere comunque ceduta al Comune gratuitamente (senza incremento di cubatura) la parte di lotto catastale eventualmente già usata per "Sv" e per "Sp";
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto della "Sv") si può' realizzare un massimo di 0,8 mc/mq. Non può mai superarsi il valore di IF di 5 mc/mq[17];
- gli altri parametri urbanistici sono quelli che le **NTA** del **PUC** assegnano ai lotti liberi.

ZTO "C_1":
Le quote edificatorie e gli altri parametri sono cosi stabiliti:
- é possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 2) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria e fissata in ITr = 0,55 mc/mq, applicata alla superficie del lotto; deve essere comunque ceduta al Comune gratuitamente (senza incremento di cubatura) la parte di lotto catastale eventualmente già usata per "Sv" e per "Sp";
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto della "Sv") si può' realizzare un massimo di 0,8 mc/mq. Non può mai superarsi il valore di IF di 5 mc/mq[18];
- gli altri parametri urbanistici sono quelli che le **NTA** del **PUC** assegnano ai lotti liberi.

ZTO "C2":
le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono cosi stabiliti:
- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 4) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria (volumetria consentita) si quantifica in 3,00 metri cubi per ciascun metro quadrato ceduto al Comune per "Sv" e per "Sp", con la precisazione che la quantità di suolo cedibile per incrementare la dotazione di aree di uso pubblico non può superare il 50% della superficie del lotto e che è consentita la monetizzazione in luogo della cessione diretta;
- per "Dc" e "De" si fa riferimento al precedente articolo 4;
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto delle Sv e Sp) non può mai superarsi il valore di IF di 3 mc/mq;

[17] Ai sensi dell'art.7 del D.M. 1444/1968.

[18] Ai sensi dell'art.7 del D.M. 1444/1968.

- l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza dei fabbricati circostanti.

Trattandosi di edificato di scadente qualità ed in mediocri condizioni statico-funzionali, è possibile abbattere e ricostruire i volumi esistenti nel rispetto della cubatura già assentita.

ZTO "D":

Le quote edificatorie e gli altri parametri sono cosi stabiliti:

- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 2) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria e fissata in RC = 0,50 mq/mq, applicata alla superficie del lotto; deve essere comunque ceduta al Comune (senza incremento di cubatura) la parte di lotto catastale eventualmente gia usata per "Sv" e per "Sp";
- gli altri parametri urbanistici sono quelli che le **NTA** del **PUC** assegnano ai lotti liberi.

D) Calcolo oneri concessori:

- Condizioni imposte dal comma 2 dell'art. 36 del TU Edilizia (*Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso*): Il rilascio del PdC dell'intervento di completamento comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché del costo di costruzione, secondo le modalità vigenti ed in conformità a quanto riportato nell'art. 16 del TU Edilizia. L'aliquota di oblazione, di cui al comma 2 dell'art. 36 TU Edilizia, da sommarsi al valore degli oneri concessori, sarà posta pari al dieci per cento (10%) del costo delle strutture eseguite, documentato da un computo metrico estimativo delle strutture stesse realizzate, aggiornato all'attualità, che il richiedente presenterà insieme con gli altri documenti da produrre a corredo della richiesta di Permesso di Costruire, così come previsti nel RUEC/RET.

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 44 - Servizi igienici

Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi esistenti, nonché per consentire la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, oltre che la formazione di idonei servizi, le unità immobiliari potranno subire incrementi planovolumetrici, superando così l'indice fondiario ed il rapporto di copertura ammessi dallo strumento urbanistico, come segue:

- per la ZTO "A" gli adeguamenti igienico-funzionali, una tantum degli alloggi, possono essere consentiti nella misura massima di un aumento della volumetria urbanistica esistente che non superi il 15% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente e con un massimo assoluto di 80 mc;
- nelle ZTO "Bi", "Ci", "D", e nelle altre zone omogenee relativamente agli immobili oggetto di procedure di sanatoria edilizia ai sensi della L. n° 47/1985, dell'art. 39 della L. n° 724/1994 e della L. n° 326/2003, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso, l'incremento massimo sarà pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. "Decreto Sviluppo").

Tali incrementi sono consentiti per ognuna delle unità immobiliari nel rispetto degli indici DE e DC, come fissati all'art. 4.

Art. 45 - Allineamento degli edifici esistenti

Gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Art. 46 - Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale e fino alla entrata in vigore dello stesso, valgono le norme di salvaguardia che impongono il rispetto delle prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 44 della **LURC.**

APPENDICE

TABELLA A - cfr. art. 18 -
SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO
DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA
DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

Destinazione d uso degli edifici	**Superfici di parcheggio**
Residenziale	1 mq ogni 10 me di Volume
Residenziale turistico a rotazione d'uso supermercati e centri di vendita	mq 80 ogni 100 mq di Sn con minimo di 8 mq 150 ogni 100mqdiSn
commercio di piccola distribuzione	80 ogni 100 mq di Sn
magazzini di deposito	20 ogni 100 mq di Sn
cliniche private	15% di Sn
ristoranti, bar, ecc.	20 % di Sn
teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 ogni posto di capacità
impianti industriali e artigianali	mq 20 ogni 100 mq di SU
uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di SU
scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
scuole superiori	mq 40 per aula
ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di Su

N.B. Nelle zone, ove le presenti **NTA** prescrivono superfici da destinare a parcheggio in misura superiore a quelle della tabella A si è obbligati a riservare la maggior superficie.