

REGIONE CAMPANIA

COMUNE DI ARPAISE (PROVINCIA DI BENEVENTO)

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
(LEGGE N.1150 DEL 1942 -L.R. N.14 DEL 1982 -D.M.1444 DEL 1968 - L.R. N. 16 DEL 2004)

ELABORATI DI TESTO

IL PROGETTISTA arch. Vincenzo Carbone	OGGETTO:		
	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
	DATA maggio 2021	SCALA	TAVOLA N° 1.2 *
IL R.U.P. geom. Antonio Iuliano	IL SINDACO ing. Vincenzo Forni Rossi		

VISTI:

Questo documento è di nostra proprietà esclusiva. E' proibita la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi senza la nostra autorizzazione.

DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE PRIMA

CAPO 1°

ARTICOLO 1	PUC e VARIANTE
ARTICOLO 2	Sostenibilità
ARTICOLO 3	Articolazione del piano e Atti di Programmazione Interventi
ARTICOLO 4	Ambiti, sistemi, attuazione, dimensionamento
ARTICOLO 5	PUA e progetto urbano

LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

CAPO 2°

ARTICOLO 6	Definizioni
ARTICOLO 7	Categorie d'intervento, destinazione, funzioni
ARTICOLO 8	Vincoli - Sentenza del Consiglio di Stato. n. 5125/2018 sulle attrezzature di interesse pubblico. Vincolo conformativo impartito dal PUC.

TERMINOLOGIA E CATEGORIE D'INTERVENTO

DISPOSIZIONI STRUTTURALI

PARTE SECONDA

CAPO 3°

ARTICOLO 9	Aree sottoposte a tutela
ARTICOLO 10	Disposizioni strutturali sulla tutela I Sistemi: Ambientale e Insediativo

CAPO 4°

ARTICOLO 11	Ambiti tutela
ARTICOLO 13	Siti inquinanti
ARTICOLO 14	Aree naturali, prati, boschi, crinali, vincolo idrogeologico
ARTICOLO 15	REL

SISTEMA AMBIENTALE

CAPO 5°

ARTICOLO 16	Beni archeologici, aree archeologiche e di attenzione
-------------	---

BENI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI

CAPO 6°

ARTICOLO 17	Aree PSAI, falde acquifere
-------------	----------------------------

CONTRASTO AL RISCHIO

CAPO 6°-1

ARTICOLO 18	Distanze, fascia o area di rispetto, edificazione dentro e fuori centri abitati
-------------	---

STRADE

CAPO 6°-2

ARTICOLO 19	Cimitero, ferrovia, elettrodotti, metanodotti, gasdotti depuratori, siti inquinanti, aree di rispetto, edifici a diversa destinazione
-------------	---

TUTELA DELLE INFRASTRUTTURE

CAPO 6° -3

ARTICOLO 20	Infrastrutture, viabilità e urbanizzazioni
-------------	--

URBANIZZAZIONI

CAPO 7°

ARTICOLO 21	Spazi pubblici
-------------	----------------

AREE DELLA TRASFORMAZIONE E SPAZI PUBBLICI

DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE/OPERATIVE

PARTE TERZA

CAPO 8°

ARTICOLO 22	Componente insediativa, dimensionamento PUC
-------------	---

COMPONENTI SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO 9°

ARTICOLO 23	Componente insediativa residenziale
ARTICOLO 24	ZTO
ARTICOLO 25	ZTO A
ARTICOLO 26	ZTO B

II SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

ARTICOLO 27 ZTO C

CAPO 10° II SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

ARTICOLO 27 Componente insediativa di tipo produttivo tipo D

CAPO 11° II SISTEMA DEI SERVIZI

ARTICOLO 28 Il sistema dei servizi e il regime conformativo dei vincoli

ARTICOLO 29 Il sistema dei servizi, aree di ruolo locale e generali, diritti edificatori

CAPO 12° II SISTEMA EXTRAURBANO

ARTICOLO 30 Ambito extraurbano

ARTICOLO 31 Aree E e G

PARTE PRIMA

Quadro delle regole: Disposizioni generali

Capo 1° La pianificazione comunale

ARTICOLO 1 PUC e Variante

Le previsioni si applicano all'intero territorio comunale.

Il PUC disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio, attraverso regole dell'uso dei suoli volte a migliorare la qualità della vita secondo i criteri della sostenibilità, l'efficienza ambientale, la competitività, prevenzione e riduzione dei rischi, la tutela dell'identità storica.

Il PUC è suddiviso in componente strutturale e programmatica con gli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

La variante al PUC del 2021 è una mera variante di adeguamento in diminuzione (sono state eliminate alcune zone elementari) rispetto alle previsioni e alla suscettività edificatoria complessiva.

In questo quadro, la Variante non modifica i criteri informativi e il dimensionamento complessivo è in diminuzione a cui il PUC vigente è stato assoggettato.

Conseguentemente, rimangano validi gli elaborati del PUC vigente di analisi e ricognitivi nonché la VAS.

Vengono ad essere modificati gli elaborati della zonizzazione, e i quadri di testo relativi alla relazione e alle norme.

L'elaborato relativo alle norme è stato rivisitato nelle definizioni e nella stesura, fermo restando la conferma delle disposizioni relative alle destinazioni urbanistiche e parametri.

Risultano confermate anche gli elaborati relativi alla carta dell'uso agricolo.

Pertanto gli elaborati Variante sono:

- QT.1.1* RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- QT.1.2* NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.7.1* ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO E CASALPRETI
- TAV.7.2* ZONIZZAZIONE PASQUARIELLI TERRANOVA
- TAV.8.1* ZONIZZAZIONE

Rimangono confermate le tavole e quadri di testo 1.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 e 6.1.

ELABORATI COSTITUTIVI VARIANTE DI ADEGUAMENTO PUC			
QT.1.1*	ELAB. DI TESTO - VARIANTE	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
QT.1.2*	ELAB. DI TESTO - VARIANTE	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAV. 1.3	ELAB. DI TESTO - PUC	VAS (Valutazione ambientale strategica)	
TAV. 2.1	ELAB. D'INDAGINE - PUC	QUADRO TERRITORIALE	1:25.000
TAV. 2.2	ELAB. D'INDAGINE - PUC	INQUADRAMENTO TERRITORIALE CIRCONDARIO DI BENEVENTO	1:20.000
TAV. 2.3	ELAB. D'INDAGINE - PUC	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SISTEMA AMBIENTALE E NATURALISTICO (aree ad elevata naturalità, sensibilità ambientale e bio potenzialità)	1:5000
TAV. 2.4	ELAB. D'INDAGINE - PUC	ELEMENTI COSTITUTIVI IL SISTEMA COLTURALE E VOCAZIONI FAUNISTICHE	1:5.000
TAV. 2.5	ELAB. D'INDAGINE - PUC	ELEMENTI COSTITUTIVI IL SISTEMA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO: TIPOLOGIE DI PAESAGGIO ED INSEDIAMENTI ED USO DEL SUOLO	1:5.000
TAV. 3.1	ELAB. D'INDAGINE - PUC	ELEMENTI COSTITUTIVI IL SISTEMA DELLE TUTELE E DEI VINCOLI	1:5.000
TAV. 3.2	ELAB. D'INDAGINE - PUC	TAVOLA DI SINTESI DEI VINCOLI E DELLE AREE TULATE PER LEGGE	1:5.000
TAV. 4.1	ELAB. D'INDAGINE - PUC	ELEMENTI COSTITUTIVI IL SISTEMA DELLA MOBILITA' ESISTENTE E SERVIZI ESISTENTI COMUNALI E SOVRACOMUNALI	1:5.000
TAV. 4.2	ELAB. DI PROGETTO - PUC	RETI ECOLOGICHE	1:5.000
TAV. 5.1	ELAB. D'INDAGINE -PUC	QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLI, USO DEL SUOLO URBANIZZATO E RICOGNIZIONE INTENSITA' EDILIZIE ESISTENTI : (Località: Capoluogo e Casalpreti)	1:2.000
TAV. 5.2	ELAB. D'INDAGINE	QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLI, USO DEL SUOLO URBANIZZATO E RICOGNIZIONE INTENSITA' EDILIZIE ESISTENTI : (Località:Pasquarelli e Terranova)	1:2.000
TAV. 6.1	ELAB. DI PROGETTO	ELEMENTI COSTITUTIVI IL SISTEMA DELLA MOBILITA' DI PROGETTO	1:5.000
TAV. 7.1*	ZONIZZAZIONE - VARIANTE	ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO E CASALPRETI	1:2.000
TAV. 7.2*	ZONIZZAZIONE - VARIANTE	ZONIZZAZIONE PASQUARELLI E TERRANOVA	1:2.000
TAV. 8.1*	ZONIZZAZIONE - VARIANTE	ZONIZZAZIONE	1:5.000

ARTICOLO 2 Sostenibilità

La sostenibilità è il riferimento della pianificazione comunale. L'obiettivo è coniugare sviluppo con equità sociale e tutela dell'ambiente.

I Principi della “premessa” trovano attuazione attraverso la disciplina del Piano, del RUEC, API e Regolamenti Comunali.

ARTICOLO 3 Articolazione del Piano e Atti di programmazione degli interventi

Il PUC si fonda su previsioni attendibili di bisogni d'uso del suolo (pubblici, residenziali, produttivi) e su valutazioni di qualità delle aree (posizione, uso, disponibilità).

Deriva l'intervento edilizio e/o urbanistico dallo stato fisico e giuridico del bene in cui si trova, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

Articola le parti in ambito urbano ed extraurbano, precisandone i caratteri della trasformazione fisica e funzionale sulla base dell'interesse riscontrato.

Rappresenta la classificazione e il regime del suolo con riferimento al DM 1444/68 in ZTO avvalendosi di zone elementari. Definisce le aree della trasformazione urbanistica riconducendole a quelle del decreto ed esprime gli indici territoriali e fondiari in mq/mq e mq/mq.

Ai fini della trasformazione dell'indice da mc/mq l'altezza convenzionale di riferimento è pari a m.3. Pertanto, la formula della trasformazione è la seguente: $IF = mq/mq = mc/mq/3$

Le disposizioni strutturali e programmatiche:

a) le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;

b) le disposizioni programmatiche, sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali.

Le disposizioni strutturali e programmatiche sono contenute negli elaborati grafici e nelle norme. Il Quadro delle Regole rappresenta l'elaborato tecnico delle norme tecniche di attuazione del Piano.

Le norme sono suddivise in disposizioni strutturali e programmatiche. Nell'eventuale contrasto tra le disposizioni grafiche prevalgono quelle a scala di dettaglio nell'ambito della stessa zona omogenea. A parità di scala prevalgono quelle della zonizzazione urbanistica. Per trasformazione fisica e funzionale va inteso:

- *trasformazione fisica: azione di modificazione dello stato di fatto fisico - trasformazione funzionale: azione di modificazione funzionale dell'utilizzazione in atto.*

- *trasformazione fisica e funzionale: realizzazione di servizi e complessi insediativi (articolo 2 DM 1444/68) di tipo residenziale o produttivo diretti a migliorare la qualità fisica dell'habitat e funzionale (offerta di attività e servizi).*

La componente programmatica (piano programmatico/operativo) corrisponde agli API.

Essi programmano in funzione delle priorità insediative, strategiche e reperibilità delle risorse finanziarie gli interventi pubblici e privati (tutela, trasformazione, riqualificazione da realizzare nell'arco di tre anni), individuati nella componente programmatica.

Gli API hanno valore ed effetto del programma pluriennale di attuazione. Per le opere pubbliche (o d'interesse pubblico) comprese, la delibera di approvazione dell'API comporta la dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità e urgenza.

Gli API specificano per l'arco temporale di riferimento le differenti aree oggetto di attuazione. Inoltre, specificano, destinazioni, indici, modalità degli interventi, urbanizzazioni, interventi di reintegrazione paesaggistica, oneri a carico del Comune (indicando le fonti di finanziamento) e di altri soggetti.

ARTICOLO 4 Ambiti, sistemi, attuazione e dimensionamento

AMBITI. Il Piano fa riferimento alle unità di suolo dedotte dalla suddivisione dei due ambiti: urbano AU (nelle differenti componenti e usi) ed extraurbano AE.

L'ambito extraurbano è costituito da suoli rurali, agricoli, forestali, pascolativi, da suoli coltivati o suscettibili di coltivazione o abbandonati e da aree sottoposte a tutela.

La componente strutturale definisce l'ambito dell'edificabilità propria dei suoli e quello delle aree di trasformazione.

SISTEMI. I Sistemi comprendono elementi esistenti e di progetto con riguardo all'ambiente, ai beni, agli spazi pubblici (DM 1444/68), alla mobilità (viabilità, percorsi ciclabili o pedonali, infrastrutture).

ATTUAZIONE. Il PUC si attua attraverso interventi diretti e indiretti.

Per interventi diretti s'intendono quelli realizzabili direttamente e costituisce la modalità attuativa ordinaria per le zone C, B, E, F, D.

Per interventi indiretti s'intendono quelli subordinati al PUA o Progetto Urbano. Nei casi previsti dal DPR 380 del 2001 e dal RUEC il PUA può essere sostituito dal PdC convenzionato.

Per le aree sottoposte a interventi indiretti, sono definiti i valori dell'edificabilità massima, la quantità di spazi pubblici, le destinazioni d'uso e i caratteri da rispettare. Sono confermati i PUA vigenti d'iniziativa pubblica e d'iniziativa privata. Le zone delle ZTO (DM 1444/68) sono disciplinate dalle norme, API e RUEC.

DIMENSIONAMENTO.

Il PUC individua i fabbisogni complessivi, relativi alla residenza, al terziario e degli standard. Il dimensionamento dei fabbisogni abitativi e terziari costituisce il limite massimo delle previsioni del PUC (componente programmatica) attuabili mediante gli API nell'arco temporale di dieci anni.

Il dimensionamento abitativo è contenuto nei limiti dei carichi insediativi stabiliti dal PTCP. Esso coincide con la massima capacità insediativa individuata dal PUC (componente programmatica estesa all'intero territorio comunale).

Gli API garantiranno il rispetto del limite (o dell'oscillazione programmata o prevista nella relazione del PUC rispetto al carico del PTCP) imposto dal PTCP mediante ripartizioni triennali della capacità insediativa e garantiranno, altresì, con la stessa impostazione del carico residenziale anche il carico terziario e/o produttivo e commerciale.

A seguito del monitoraggio imposto con gli API tale da documentare particolari esigenze di incremento insediativo o entrata in vigore di disposizioni legislative o sovra ordinate che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento può essere aggiornato attraverso nuova formulazione degli API, modificato e incrementato, verificando la compatibilità con le disposizioni del PUC.

ARTICOLO 5 PUA

Il PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ha valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) PPE e PLC, legge 1150/42, articoli 13 e 28;
- b) PEEP, legge 167/62;
- c) PIP, legge 865/71;
- d) PI, legge 179/92 e LR 3/96, Piano del colore delle facciate LR 26/02;
- e) PR, legge 457/78;
- f) PRU;

Il PUA è disciplinato dalla Legge Regionale 16 del 2004 e dal Regolamento n. 5 del 2011, dal PUC, dagli API e dal RUEC. I PUA possono essere redatti secondo il seguente ordine:

- a) dal Comune;

b) dalle STU;

c) dai proprietari, con oneri a loro carico nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del Comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli API, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% del complessivo valore dell'area secondo le disposizioni vigenti.

d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA, non presentano le relative proposte definite dagli API nei termini da questi previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.

Il Progetto Urbano. Il PU è un PUA d'iniziativa pubblica, volto alla definizione delle previsioni del Piano delle parti di rilievo urbano e/o ambientale, a coordinare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati. Può coincidere con il perimetro dei PUA d'iniziativa pubblica. Disciplina gli incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità e la gestione privata di opere pubbliche. E' avviato mediante lo Schema di assetto preliminare d'iniziativa pubblica (SAP).

Il SAP può estendersi ad aree e infrastrutture esterne agli ambiti di PU, anche sottoposte a differenti strumenti d'intervento, in ragione dell'opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo. Il SAP è costituito da elaborati grafici e normativi che contengano:

a) gli obiettivi da perseguire ecc.;

b) la valutazione degli effetti, la definizione degli interventi privati e pubblici, i finanziamenti disponibili o attivabili;

d) la rete di trasporto e della mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;

Il SAP è approvato dalla Giunta Comunale, depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni. Entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare osservazioni e contributi partecipativi e adesione alle iniziative proposte dal Comune. Rispetto ai contributi, adesioni, osservazioni e prescrizioni degli Enti (in sede di Conferenza di servizi) è redatto l'assetto definitivo del PU. Il PU è approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale. Può prevedere trasferimenti al suo interno dell'edificabilità prevista dal PUC e individuare gli interventi diretti e indiretti.

Qualora il PU richieda la partecipazione di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere la conclusione di uno o più Accordi di Programma o di Pianificazione. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità adeguata, il Comune ha facoltà di far ricorso, a concorsi d'idee o di progettazione. Tale ricorso può esser stabilito anche per gli interventi privati. Fino all'approvazione sono ammessi nelle aree dei PU gli interventi consentiti per le diverse zone secondo la disciplina del PUC. La perimetrazione dei PU può essere effettuata dalla componente programmatica del PUC o dagli API.

Nel PUC sono incluse le perimetrazioni dei PUA d'iniziativa pubblica già approvati le cui disposizioni vengono confermate:

Capo 2°

Terminologia e categorie d'intervento

ARTICOLO 6 Definizioni

L'attività edilizia e urbanistica è regolata dalle definizioni, grandezze, distanze e indici specificati nel presente Capo 2° e nel RUEC.

Con l'entrata in vigore del RUEC le disposizioni prevalgono su quelle del presente Capo 2 NTA del PUC.

Fino all'approvazione del RUEC valgono le seguenti definizioni:

EDIFICIO O FABBRICATO E BASSO FABBRICATO:

-Edificio o fabbricato residenziale: fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (oltre la metà delle sue superfici utili) ad uso d'abitazione.

-Edificio accessorio o pertinenziale: Destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc. Sono autorizzati contestualmente al fabbricato principale od a servizio di fabbricato esistente.

-Edificio basso o basso fabbricato: Costruzioni adibite al ricovero di attrezzi o di autoveicoli (con esclusione di tutte le costruzioni adibite a ricovero di animali, ad attività di lavorazione, o ad altra destinazione comportanti permanenza di persone), edificate in tutto od in parte fuori terra con:

-altezza massima interna non superiore a m 2,4;

- altezza massima esterna di m 3 misurata all'estradosso del punto più alto della copertura dal piano del suolo più basso, se costruite ad una distanza di m. 5 dal confine, un'altezza massima esterna di m. 2,5 se costruzioni in confine o in aderenza.

A- ASPETTI GENERALI STRUTTURA URBANA RAZIONALE E FUNZIONALE NEI SUOI ASPETTI CIVILI, ESTETICI

- Allineamento nelle cortine edilizie esistenti

L'allineamento planimetrico dei fabbricati a farsi rispetto a quelli esistenti e alle cortine edilizie è disciplinato dal PUA in caso d'interventi edilizi ad attuazione indiretta. Nel caso d'interventi edilizi ad attuazione diretta l'allineamento ai fabbricati esistenti è ammesso nel caso di edifici attestati su strade pubbliche esistenti e/o di progetto, fermo restando il rispetto delle distanze e fermo restando il rispetto delle norme del PUC della zona elementare.

L'allineamento altimetrico dei fabbricati a farsi rispetto a quelli esistenti e alle cortine edilizie è disciplinato dal PUA in caso d'interventi edilizi ad attuazione indiretta. Nel caso di nuovi interventi edilizi ad attuazione diretta nei lotti liberi, fermo restando le disposizioni del Piano di Recupero o Regolamenti, l'allineamento ai fabbricati esistenti è ammesso nel caso attestati su strade pubbliche esistenti fermo restando il rispetto delle distanze e fermo restando il rispetto delle norme del PUC della zona elementare.

- Fascia di rispetto stradale centro urbano o centro abitato di cui al TU codice della strada

Nel centro urbano la fascia di rispetto stradale (distanza dei fabbricati dal ciglio stradale) è stabilito per ogni zona elementare dalle NTA del PUC o dall'API e dal Piano di Recupero per le aree ricadenti. In mancanza di disposizioni del PUC o dell'API o del Piano di Recupero, la fascia di rispetto non può essere inferiore a 5 metri dal ciglio stradale e comunque non inferiore a 2 metri dal limite interno del marciapiede se esistente.

In caso di cortine edilizie esistenti è ammesso l'allineamento ai fabbricati esistenti esclusivamente per nuovi fabbricati da realizzarsi nei lotti libero, fermo restando il rispetto delle distanze e fermo restando il rispetto delle norme del PUC della zona elementare. Per gli interventi edilizi e urbanistici sottoposti ad interventi indiretti la fascia di rispetto è stabilita dal PUA.

- Circolazione dei diritti edificatori (Legge 106/2011 Decreto sviluppo)

Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643, del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il comma 2-bis relativo alle disposizioni dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale.

Il trasferimento di cubatura o dei diritti edificatori ha anche una differente lettura. Può essere inteso anche come spostamento di diritti edificatori da una zona elementare del PUC all'altra. Il trasferimento di cubatura è anche volto alla realizzazione di una struttura urbana razionale e funzionale soprattutto in relazione all'allestimento organico di servizi pubblici.

La circolazione dei diritti edificatori è ammessa nei limiti delle disposizioni vigenti. Il trasferimento di cubatura o di diritti edificatori è ammesso nell'ambito delle aree, anche appartenenti a proprietari differenti, della stessa zona elementare o comparto edificatorio anche fra proprietari diversi.

È ammesso fra comparti non contigui nel caso di articolazione dei comparti ad arcipelago. L'articolazione dei comparti edificatori o aree di trasformazione del PUC (TU o C o TUD o D) è allestita con il PUC o con L'API del 2° triennio. Fino alla nuova articolazione il trasferimento di diritti edificatorio è ammesso solo come disciplinato al comma precedente.

B- GRANDEZZE URBANISTICHE UNIFORMI VOLTE ALLA COSTRUZIONE DELL'HABITAT

Sigle utilizzate nel PUC E nel RUEC:

- Interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380 del 2001 sono individuati con le seguenti sigle (**MO**, manutenzione ordinaria), (**MS**, manutenzione straordinaria), (**RC**, restauro conservativo), (**RE** ristrutturazione edilizia), (**RU** ristrutturazione urbanistica), (**NE**, nuova edificazione).

ST -	Superficie territoriale
CE -	Comparto edificatorio
SI -	Superficie integrata
SC -	Superficie compensativa
SF -	Superficie fondiaria
IT -	Indice di edificabilità territoriale, espresso in mq/mq o mc/mq.
IF -	Indice di edificabilità fondiaria espresso in mq/mq o mc/mq.
CU -	Carico urbanistico
DT o AP -	Dotazioni Territoriali di servizi pubblici
AS -	Area di Sedime
AC -	Superficie coperta
SP -	Superficie permeabile
IPT/IPF -	Indice di permeabilità
IC -	Indice di copertura
AT -	Superficie totale
SL -	Superficie lorda (SL)
SUL -	Superficie Utile lorda (SUL)
SU -	Superficie utile (SU)
SA -	Superficie accessoria (SA)
SAG -	Sagoma
VT -	Volume totale o volumetria complessiva
VE -	Volume o edificio esistente (VE)
VFT -	Volume fuori terra (VFT)
PT -	Piano fuori terra (PT)

PI -	Piano interrato (PI)
PSI -	Piano seminterrato (PSI)
NP -	Numero dei piani
AL -	Altezza lorda
AF -	Altezza del fronte
AFT o H -	Altezza fuori terra dell'edificio
AU -	Altezza utile
D -	Distanze;
DC -	Distanze confini; per le distanze dai confini in aderenza o a confini è prescritta l'atto di assenso fra i proprietari.
DF -	Distanze dai fabbricati;
VT -	Volume tecnico (VT)
E -	Edificio; EU - Edificio;

Definizioni

L'attività edilizia e urbanistica è regolata dalle definizioni, grandezze, distanze e indici specificati nel presente Capo 2° nelle disposizioni programmate e nel RUEC. In caso di contrasto valgono le disposizioni del RUEC.

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. È 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 indice di permeabilità IPT/IPF

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale o 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 o SUL

Somma delle superfici di tutti i piani (fuori ed entro terra) comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio (il cui spessore è convenzionalmente considerato cm 30, le differenze di spessore oltre i cm 30 necessari per il risparmio energetico e l'isolamento acustico non sono conteggiati) escluse le superfici accessorie (punto 15) e le superfici di seguito elencate:

Superficie escluse dal calcolo della SL o SUL costituente superfici accessorie o non:

- a- vani ascensori, scale e androni (la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale d'ingombro dei piani sovrastanti), scale di alloggi su più piani;
- b- locali stenditoi, volumi tecnici;
- c- spazi non interamente chiusi anche coperti (logge, balconi, terrazzi, portici, porticati al piano terra - i cui la superficie è priva d'infissi per il 100% e piani - pilotis);
- d- locali interrati;
- e- parcheggi coperti (PT, PS, PI) nei limiti della legge 122/1989 maggiorata del 20%;
- f- locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura inclinato ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio la cui media dell'altezza utile interna sia inferiore a m. 1,8;
- g- ingombri muri e tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate;
- h- gazebo, pensiline, terrazze scoperte, scale esterne;
- i- serre (superficie vetrata non inferiore all'80% della superficie);
- j- cavedi e cantine;
- k- cantine le e depositi;

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), non devono superare il 15% dell'intera superficie lorda. Le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione minima di 8 mq.

Non è considerata superficie lorda la superficie per autorimessa realizzata nei piani interrati, seminterrati o a piano terra.

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.

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 esclusa dal calcolo della SU o SUL insieme a quella del precedente punto 13 può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- 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;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- 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;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli;
- 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 (SL o SUL) di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20- Piano fuori terra PT

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 (non più di cm 80 compreso il solaio di calpestio).

Il PT non costituisce SUL o volume se destinato a parcheggi pertinenziali (limiti della legge 122/89 con incremento del 20%).

21- Piano seminterrato PSI

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.

Il piano seminterrato la cui parte fuori terra non supera mediamente l'altezza di 1,30 m misurata all'estradosso del solaio, ad eccezione del fronte che contiene scale o la rampa carrabile di accesso ed escluso il solaio di copertura, non è computato né come SUL né come volume se destinato a parcheggi pertinenziali nei limiti previsti dalla legge 122 del 1989, incrementata del 20%), cantine depositi o autorimessa e se hanno un'altezza netta non superiore a 2,4 metri misurata all'intradosso del solaio.

22- Piano interrato PI

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto 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 ad eccezione del fronte che contiene scale o rampa carrabile di accesso.

Il Piano interrato non costituisce volume o SUL nel caso in cui sia destinato a parcheggi pertinenziali (limiti della legge 122/89 con incremento del 20%) per funzioni residenziali e non, depositi (residenziali e non), cantine o autorimesse.

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

È 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.

Ai fini del calcolo dell'altezza del singolo fronte:

- a) si considera l'altezza media opportunamente scomposta in figure quadrangolari o triangolari.
- b) non si considera l'eventuale parete in ritiro, se arretrata dal filo del fronte sottostante per una profondità pari o maggiore dell'altezza della parete in ritiro medesima;
- c) non sarà considerata, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio, la maggiore altezza del fabbricato in corrispondenza del fronte, o porzione di esso, contenente la rampa carrabile (o scale di accesso) ai vani interrati o seminterrati.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (serbatoi di acqua, extra corsa ascensori, scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

28- Altezza dell'edificio

Altezza massima fissata dal PUC o dal PUA per ogni zona.

Nel progetto edilizio l'altezza fuori terra dell'edificio, è quella dei vari fronti calcolata secondo le modalità precedenti. Ai fini del calcolo dell'altezza fuori terra dell'edificio si considera la media dell'altezza dei fronti. Ai fini del calcolo dell'altezza fuori terra dell'edificio sono esclusi dal computo:

- a) i volumi tecnici al di sopra dell'ultimo solaio, torrioni scala e macchinari degli ascensori, camini, torri di esalazione, antenne, impianti di climatizzazione e per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
- b) i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure di isolamento acustico e/o termico documentate in sede di presentazione dei progetti;
- c) eventuali quinte perimetrali per l'isolamento acustico e/o visivo non possono avere uno sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza massima consentita;
- d) i pergolati di altezza non superiore a m.2,50;
- e) i parapetti anche chiusi, realizzati con qualsiasi materiale, purché di altezza non superiore a m. 1,20.
- f) gli eventuali sottotetti abitabili, recuperabili all'interno del profilo degli edifici esistenti e/o in ragione degli allineamenti edifici esistenti.

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 accessoria.

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. Non costituisce SUL se inferiore al 25% della SUL totale. La larghezza del porticato fino a 1,5 metri non concorre a determinare la distanza dai confini e tra pareti finestrate di edifici contigui.

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. La superficie non viene computata ai fini della superficie coperta fino ad una estensione totale inferiore al 25% della superficie coperta dell'edificio principale di cui è pertinenza. Non costituisce SUL se inferiore al 25 della SUL totale.

Essa non viene altresì computata nel caso di copertura di parcheggi pertinenziali fino ad una estensione corrispondente al limite della L.122/89 con l'eventuale incremento del 20%.

È ammessa la deroga rispetto alle limitazioni di cui al precedente comma 2 in caso di edifici pubblici o di edifici di pubblico interesse, di edifici turistico - ricettivi e edifici commerciali, produttivi.

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. Non costituisce SUL.

ARTICOLO 7 Categorie d'intervento, mutamenti destinazione e Funzioni

Le categorie d'intervento sono quelle disciplinate dall'articolo 3 TU 380 del 2001 (MO, MS, RE, RC, RU, NE).

Alla RE di cui al predetto articolo 3 lettera d (RE leggera) è considerata anche quella dell'articolo 10 lettera c del medesimo TU che viene definita RE pesante. Alle zone elementari del tipo ZTO del PUC, nelle categorie d'intervento ammesse, dove è prevista la sigla RE è compresa sia la disciplina della RE leggera dell'articolo 3 lettera d del TU e sia quella pesante dell'articolo 10 lettera c del TU.

Le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente di cui all'articolo 2 comma 1 della LR 19 del 2001 sono considerate interventi di RE leggera di cui all'articolo 3 del TU lettera d.

Nelle zone elementari A la RE è ammessa come previsto dal PUC nelle diverse articolazioni sopra declinate (RE leggera e RE pesante) se non in contrasto con il Piano di recupero vigente. Al fine dell'armonizzazione dei tipi di

intervento alla “RE parziale” eventuale disciplinata dalle disposizioni del Piano di recupero vigente o altri PUA (comunque denominati) è associata la RE leggera dell’articolo 3 lettera d del DPR 380 del 2001 e quella dell’articolo 2 comma 1 della LR 19 del 2001.

Funzioni

Le funzioni sono suddivise in **4 categorie**:

- a) Residenziale
- a-bis) Turistico – ricettiva;
- b) Produttiva e direzionale;
- c) Commerciale e servizi;
- d) Rurale;

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. Sono compresi anche i depositi.

A. FUNZIONE RESIDENZIALE

A1 - Abitazioni

Abitazioni, alloggi a uso permanente spazi accessori, B&B.

A2 - Abitazioni collettive

Abitazioni collettive studentati, convitti, conventi, collegi, residenze turistiche, alloggi destinati a uso stagionale e spazi di servizio.

A-bis. TURISTICO - RICETTIVA

A3 -Attrezzature turistiche ricettive

Strutture alberghiere ed ex alberghiere (alberghi, ristoranti, pensioni, motel, ostelli, ecc);

A4 - Attrezzature per il campeggio

Villaggi, campeggi, agri campeggi, campi da golf, ristoranti, maneggi ecc;

B. PRODUTTIVA, DIREZIONALE, SERVIZI

B1 - Usi vari di tipo diffusivo, uffici

B2 - Artigianato di servizio e produttivo e laboratori

B3 - Industria

B4 - Stazioni di servizio distributori carburanti

B5- Centrali di produzione di energia rinnovabile.

B6 - Depositi a cielo aperto

B7 - Pubblici esercizi, Sedi istituzionali – amministrative, Scuole;

B8 - Università

B9 - Attrezzature socio-sanitarie, ambulatori, cliniche, case di riposo per anziani, ostelli, spettacolo e culturali, religiose, ecc

B10 - Attrezzature per lo sport

C. COMMERCIALE

C1 - Centri direzionali e fieristici

C2 - Commercio all'ingrosso e magazzini, logistica, centri intermodali

C3 - Esercizi di vicinato, (superficie di vendita fino a 150 mq) e bar

C4 - Esercizi e strutture commerciali di medie dimensioni - LR1/2014 -

C5 - Grandi strutture commerciali - LR1/2014 -

C6 - Autorimesse

C7 - Terminal e autosilo;

D. AGRICOLA

D1 - Uso agricolo aziendale:

- D1.1. Abitazioni agricole: fabbricati, comprensivi degli annessi per fini residenziali (garage auto, ripostigli, lavatoio, ecc.), che soddisfano le esigenze abitative dell'Imprenditore agricolo e dell'Imprenditore agricolo a titolo principale definiti dall'art. 2135 c.c. novellato dal Decreto Legislativo n. 228/2001, dei Coltivatori Diretti di cui art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, e all'art. 2083 del Codice Civile
- D1.2. Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole ecc. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini);

D2 - Uso agricolo complementare e/o plurimo:

- D2.1. Allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq.);
- D2.2. Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse e officine per macchine agricole, etc., non appartenenti a una specifica azienda agricola);
- D2.3. Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale.
- D2.4. Agriturismo e turismo rurale, agri campeggi;
- D2.5 Pizzerie, trattorie aziendali o tipiche, circoli;
- D2.6. Impianti produttivi agro-alimentari, depositi agro-alimentari;
- D2.7. Serre;
- D2.8. Mercati aziendali (chiusi o aperti);
- D2.9. Fiere agricole (chiuso o aperte);
- D2.10. Macellerie agricole o aziendali;
- D2.11 Impianti ippici, maneggi, ecc.

ARTICOLO 8 Vincoli

I vincoli conformativi sono i vincoli di quartiere relativi alle zone F del Decreto 1444/68.

I vincoli conformativi sono beni aventi valore paesistico ambientale, categorie di beni che, per le caratteristiche intrinseche e i valori di permeabilità da salvaguardare anche in rapporto ai Piani sovra ordinati interessano la generalità indifferenziata delle aree e soggetti e sono esclusi dall'obbligo dell'indennizzo.

La recente sentenza del Consiglio di Stato. n. 5125/2018 sulle attrezzature di interesse pubblico ha ribadito che il vincolo impartito dal PRG è conformativo e non espropriativo.

“I vincoli apposti dal Comune in sede di piano regolatore generale ai fini della zonizzazione delle aree hanno natura conformativa e non espropriativa; in particolare, il vincolo di destinazione urbanistica “*zona attrezzature di interesse pubblico*” impresso ad un'area dal piano regolatore generale non ha natura sostanzialmente espropriativa tale da comportarne la decadenza quinquennale, bensì costituisce un vincolo conformativo con validità a tempo indeterminato e senza obbligo di indennizzo in quanto le attrezzature in questione (*nella fattispecie verde di quartiere*) sono realizzabili anche ad iniziativa privata o promiscua in regime di economia di mercato e non dal solo intervento pubblico”.

Con questa motivazione il Consiglio di Stato ha recentemente ribadito il principio che il vincolo del PRG alla zonizzazione rientrano, appunto, tra quelli avente carattere conformativo, al quale il privato si deve attenere, e non, invece, tra i vincoli di tipo espropriativo, finalizzati alla realizzazione di un'opera e soggetti pertanto a un indennizzo.

“Tale orientamento - ricordano inoltre i giudici - risulta peraltro in linea con quanto statuito dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 179 del 20 maggio 1999, che ha sancito appunto il principio per cui non sono annoverabili tra i vincoli espropriativi quelli derivanti da scelte urbanistiche realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata”.

Altri spazi pubblici del tipo F, ricadono nelle aree di trasformazione urbanistica e cedute gratuitamente al Comune.

PARTE SECONDA

Quadro delle regole: Disposizioni di carattere Strutturale

Capo 3°

Il Piano Strutturale

ARTICOLO 9 Aree sottoposte a tutela

Il PUC nelle tavole di piano rappresenta i vincoli conformativi e le limitazioni previste dalle leggi, PTCP e PTR individuando specifiche categorie di beni:

- Immobili e aree interesse pubblico articolo 136 del Decreto Legislativo 42/04
- Beni ambientali, architettonici e archeologici, articolo 142 del Decreto Legislativo 42/04
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
- Aree a rischio idraulico PSAI
- Aree a difesa falde acquifere di cui al Decreto Legislativo 152/06
- Fiumi e torrenti
- Corridoi ecologici

Le norme strutturali sulla tutela dei Capi 3, 4, 5, 6, prevalgono su quelle della componente programmatica.

In ciascuna parte del territorio comunale si applicano le norme di zona in cui la parte ricade nonché le eventuali limitazioni di tutela, derivanti da vincoli di legge o in applicazione di Piani sovra ordinati.

Le limitazioni determinate dalle norme di tutela, in caso di contrasto con le previsioni di Piano, prevalgono sulla disciplina urbanistico-edilizia del PUC determinando così limitazioni e condizionamenti alle ordinarie possibilità di uso e trasformazione del suolo stabilite dal PUC stesso.

Le tavole del PUC e gli articoli 10.1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20 delle presenti norme sono di riferimento per la tutela

Inoltre, qualora dovessero evidenziarsi incongruenze tra disposizioni grafiche e normative di PUC e Studio geomorfologico, sono dichiarate prevalenti le prescrizioni di quest'ultimo.

ARTICOLO 10 Disposizioni strutturali sulla tutela

Le disposizioni strutturali sono articolate per il sistema ambientale, il sistema insediativo, i beni storici architettonici ed archeologici.

Nel quadro della componente strutturale sono fissate le seguenti disposizioni.

10.1 SISTEMA AMBIENTALE:

Strutture complesse sistema ambientale e naturalistico.

I capisaldi del sistema ambientale e naturalistico di cui agli articoli 16 e 17 del PTCP sono i corridoi ecologici. Le tavole della componente strutturale riportano quanto previsto agli articoli 12, 13, 16 e 17 del PTCP.

Oltre agli articoli 16 e 17 del PTCP si applicano gli articoli delle presenti norme 9, 10.1 e 10.2, gli articoli successivi 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e quelli della componente programmatica.

Tutela e valorizzazione degli insediamenti rurali e dei nuclei rurali

I capisaldi sono indicati nell'articolo 87 del PTCP.

Oltre agli articoli 16,17 e 87 del PTCP si applicano gli articoli delle presenti norme 9,

10.1 e 10.2, gli articoli successivi 11, 12, 12.1.1, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e quelli della componente programmatica.

Obiettivi: conservazione identità storico-morfologica assetto insediativo, salvaguardia e ripristino dei rapporti fisico-spaziali.

Territorio rurale e aperto.

I capisaldi sono indicati nell'articolo 49 del PTCP.

Oltre agli articoli 49, 16,17 e 87 del PTCP si applicano gli articoli delle presenti norme 9, 10.1 e 10.2, gli articoli successivi 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e quelli della componente programmatica.

10.2 SISTEMA INSEDIATIVO:

- Sistema archeologico e dei beni storici, architettonici urbani ed extraurbani.

I capisaldi sono le disposizioni di cui agli articoli 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP. Oltre agli articoli del PTCP si applicano quelli delle presenti norme 9, 10.1 e 10.2, gli articoli successivi 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e quelli della componente programmatica.

Nell'ambito dei progetti di valorizzazione dei beni ricadenti nei tessuti urbani ed extraurbani va incentivato il recupero dei manufatti abbandonati o sottoutilizzati e il loro riuso e il rafforzamento dell'efficienza, oltre a quanto previsto negli articoli 18 e 19 e quelli della componente programmatica. In materia di efficienza energetica è ammessa:

a) *l'installazione di pannelli solari fino ad una produzione massima di 6 KW per ogni unità immobiliare;*

b) *l'installazione di apparecchiature per la produzione fotovoltaica di energia elettrica purché realizzati mediante l'inserimento nel manto di copertura a tetto di tegole fotovoltaiche, ovvero mediante pellicola fotovoltaica applicata a finestre inserite nella falda del tetto, ovvero mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle falde dei tetti rivolte verso il lato opposto alla strada pubblica.*

Capo 4°

Il Sistema ambientale

ARTICOLO 11 Ambiti di tutela

La protezione dell'ambiente estesa all'intero territorio comunale si sviluppa attraverso il rispetto delle presenti norme, quelle del PTCP e del PTR. In particolare si fa riferimento alle disposizioni degli articoli 9, 10.1, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 20 delle presenti norme, agli articoli della componente programmatica e agli articoli 16, 17 e seguenti del PTCP e alle tavole del PUC 1.6, 1.9, 3.3, 3.4, 3.5.

La protezione è definita dall'ambito di tutela mirata, costituito da specifiche categorie di beni. La protezione dell'ambiente estesa all'intero territorio comunale si sviluppa attraverso il quadro delle regole. La protezione è definita dagli ambiti di tutela mirata o aree connesse a zone elementari del tipo ZTO A di **6 gradi** corrispondenti a differenti categorie di beni:

Per le aree ricadenti A3, A4, R3 R4, A2, R2 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino agli interventi eventualmente ammessi va allegato lo SCI (studio di compatibilità idrogeologica) così come previsto al titolo III delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del PSAI rispetto frana (L. 183 del 18/05/89, L. 252 del 07/08/90, L. 493 del 4/12/93, L. 365 del 11/12/2000).

ARTICOLO 12 Fiumi e torrenti

Gli elementi principali del sistema ambientale sono fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

I riferimenti sono alle disposizioni degli articoli 10, 11, 12, 13 e 14 delle disposizioni strutturali, agli articoli della componente programmatica e agli articoli 12, 13, 16 e 17 del PTCP.

Il PUC individua i fiumi o Torrenti sottoposti a regime di corridoio ecologico dal PTCP con la fascia di 300 metri dalla sponda (di cui i primi 50 m. relativi alla ex LR 14 del 1982 e a seguire 250 m. relativi al corridoio ecologico).

Il PUC individua i corsi d'acqua e i torrenti sottoposti a regime di corridoio ecologico con la fascia di 150 metri dalla sponda (di cui i primi 10 m. relativi alla ex LR 14 del 1982 e a seguire 140 m. relativi al corridoio ecologico).

ARTICOLO 13 Siti potenzialmente inquinanti

In caso di cambiamento di destinazione d'uso è prescritta la realizzazione delle misure e azioni contenute nel piano di caratterizzazione di cui al Decreto Legislativo 152/2006 con progetto operativo di bonifica e messa in sicurezza permanente.

ARTICOLO 14 Aree a elevata naturalità Prati stabili

L'obiettivo strategico è il mantenimento e rafforzamento della consistenza esistente. Le aree sono inedificabili. Sono identificate con l'ambito E1 della parte programmatica. Valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E1 e quelle del PTCP.

Vegetazione boschiva e arbustiva, aree percorse da incendi

L'obiettivo strategico è la ricostituzione della vegetazione. Le aree sono inedificabili. Valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree del PTCP.

Boschi

L'obiettivo strategico è la ricostituzione del patrimonio boschivo. Sono sottoposti a tutela i boschi, i terreni colpiti da incendi, gli esemplari arborei singoli, o in gruppi isolati, o in filari meritevoli di tutela.

Le aree sono inedificabili.

Valgono le norme del presente articolo e quelle del PTCP. Sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste, comprese le piste frangi fuoco e di servizio forestale.
- normali attività colturali.
- attività escursionistiche e del tempo libero.

Gli esemplari arborei non potranno essere danneggiati e/o abbattuti. Gli interventi di potatura o abbattimento sono sottoposti ad autorizzazione del Comune.

Le aree di crinale

L'obiettivo strategico è la mitigazione dell'impatto. Ai fini della tutela valgono le norme del PTCP e quelle del presente articolo. In queste aree i manufatti edilizi e gli interventi:

- non possono avere altezza superiore a m. 7,5 ed è vietata la tipologia edilizia a schiera.
- devono rispettare i caratteri della tradizione locale.
- non devono alterare la percezione visiva attraverso sbancamenti del terreno.

Habitat faunistici

L'obiettivo strategico è il rafforzamento della consistenza. Le aree sono inedificabili. Le aree sono classificate E1. Valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E1 e quelle del PTCP. Sono sottoposte a tutela le aree con la vegetazione attrattiva per la fauna acquatica e il reticolo idrografico (sorgenti, ambienti umidi e piane alluvionali).

Aree a vincolo idrogeologico

Gli interventi sono sottoposti a parere dell'autorità competente. L'obiettivo strategico è riduzione dell'impatto e del carico urbanistico. Valgono le norme delle aree E3.

Aree agricole

L'obiettivo strategico è la valorizzazione del comparto agricolo, il mantenimento della funzionalità degli spazi e la loro utilizzazione e la conservazione degli elementi funzionali (produttive, scientifiche, turistiche).

ARTICOLO 15 REL e Interventi Strategici

Il nuovo approccio alla tutela della natura si basa sulla priorità di conservazione della biodiversità, attraverso il mantenimento e il rafforzamento di processi naturali che garantiscano la sopravvivenza degli ecosistemi.

L'obiettivo delle politiche ambientali si sposta dalla tutela delle specie a quella degli habitat, dalla tutela dei singoli siti alla tutela degli ecosistemi. Il concetto di rete ecologica indica una strategia di tutela della diversità biologica e del paesaggio basata sul collegamento di aree con rilevante interesse ambientale paesistico in una rete continua.

Il progetto strategico della realizzazione del parco agricolo rappresenta il motore di sviluppo del territorio nel cui ambito è ammessa la realizzazione di strutture sportive.

REL

La rete ecologica dovrà connettere le aree di pregio, di elevato interesse, le direttrici lineari di ricomposizione eco – paesistiche con funzioni di collegamento e le aree del corridoio ecologico.

Rete della mobilità dolce e lenta.

La realizzazione dei boulevard lungo le strade è partecipe del sistema territoriale, della rete ecologica e del sistema della mobilità dolce e lenta anche in attuazione della legge regionale (norme per la valorizzazione della sentieristica e della viabilità minore).

La legge esprime attenzione alla viabilità minore e alla sentieristica attraverso l'individuazione di percorsi di interesse ambientale e storico, il recupero dei sentieri, delle mulattiere e dei tratturi valorizzando al contempo le infrastrutture collegate.

La legge ha tra i suoi obiettivi:

- promuovere la sentieristica e la viabilità minore ed attraverso l'individuazione di percorsi di interesse ambientale e storico, procedere al recupero dei sentieri, delle mulattiere e dei tratturi, valorizzando, altresì, le infrastrutture ad esso collegate;
- definire le finalità degli interventi;
- individuare e specificare i siti sui quali interviene;

La sistemazione dei green way deve garantire la sicurezza, l'accessibilità, la circolazione dolce, la multiutenza (pedoni, ciclisti, escursionisti a cavallo ecc.) e l'integrazione con la natura.

Capo 5°

Il Beni architettonici storico - archeologici

ARTICOLO 16 Beni storico - archeologici e architettonici

I capisaldi sono le disposizioni di cui all'articolo 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP. Le tavole di riferimento sono 1.2, 3.2. Oltre agli articoli del PTCP si applicano gli articoli 9, 10.1, 10.2, 17, 18 e 19 delle presenti disposizioni della componente strutturale e quelli della componente programmatica.

Obiettivo

Tutela e valorizzazione. Si realizza con le disposizioni del PTCP, del PUC e l'istituzione di eventuali Parchi archeologici.

Il PUC riconosce a tali beni il ruolo di caratterizzazione territoriale dell'identità collettiva. Il Comune s'impegna a garantirne l'integrità nello stato e nel luogo in cui si trovano, a tutelare e valorizzare i beni d'interesse storico-archeologico, delle presenze archeologiche accertate e vincolate, le preesistenze non ancora assoggettate a provvedimenti di tutela.

Le aree archeologiche vincolate sono del tipo A. Le aree di attenzione archeologica sono del tipo B.

Sulle aree sono ammesse le operazioni di scavo, restauro archeologico e di protezione, esplicita per iniziativa della Soprintendenza.

Nelle aree archeologiche del tipo A e B ogni intervento è sottoposto a parere preventivo della Soprintendenza archeologica.

Beni storici architettonici

Sito di antica formazione

Rappresenta il sito antico dell'agglomerato. I capisaldi sono le disposizioni del Piano di recupero vigente, quelle di cui all'articolo 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP.

I capisaldi sono le disposizioni del Piano di recupero approvato, quelle di cui all'articolo 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP.

ARTICOLO 17 Aree soggette a vincolo del PSAI

La cartografia riporta i perimetri delle aree oggetto delle limitazioni del PSAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) e PSDA (Piano Stralcio di Difesa delle Alluvioni) redatti dalle Autorità di Bacino competente. A tali aree si applicano le norme di attuazione e le misure di salvaguardia dei Piani Stralcio.

Alle tavole di riferimento del PUC si applicano le disposizioni dei precedenti articoli 9, 10.1, 10.2, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Rientrano le aree soggette a possibili esondazione, quelle ad erosione, frane attive o quiescenti e processi gravitativi di versante. Le Tavole strutturali comprendono le aree perimetrate dal Geologo.

In conseguenza, di ciò si applicano tutte le norme previste nel TITOLO II del PSAI, nonché le misure previste nel TITOLO III del PSAI per una corretta edificabilità delle opere consentite in tali aree.

La caratterizzazione delle aree, fornita dal Geologo, è la base per la determinazione delle conseguenti perimetrazioni delle aree della componente programmatica del PUC.

20.1. Aree a Rischio Idrogeologico Molto Elevato (R4), aree di Alta Attenzione (A4), aree a Rischio Potenzialmente Alto e di Attenzione Potenzialmente Alta (Rpa -Apa), aree a Rischio Idrogeologico Elevato (R3), aree di Medio -Alta Attenzione (A3).

E' vietato:

- a) realizzare nuove infrastrutture di trasporto e servizi.
- b) impiantare attività di escavazione e/o di prelievo, di materiale sciolto;
- c) impiantare depositi e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;

- d) realizzare opere private di canalizzazione delle acque reflue;
- e) interventi agro-forestale non compatibili;
- f) interventi di trasformazione dello stato dei luoghi tranne che non si tratti di:
 - demolizione senza ricostruzione;
 - MO, MS, RC;
 - riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti senza cambiamenti di destinazione d'uso;
 - MO e MS di opere pubbliche, realizzazione d'infrastrutture pubbliche.
 - allontanamento delle acque superficiali per incrementare le condizioni di stabilità dell'area;
 - opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi.

Per le zone della componente programmatica:

• A1, A2, A3, B1, B2, B3, C, F, ricadenti nelle aree A4 e/o R4 A3 e/o R3 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino è prescritto che: le aree libere sono inedificabili e utilizzate a verde privato o di uso pubblico.

I fabbricati pubblici e privati che insistono nelle predette zone elementari sono sottoposti alle disposizioni del precedente articolo 20.1.

• A1, A2, A3, B1, B2, B3, C, F, ricadenti nelle aree R2, R1, A2, A1 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino si applicano le disposizioni del predetto Piano stralcio. **I fabbricati pubblici e privati che insistono nelle predette zone elementari sono sottoposti alle disposizioni del Piano dell'Autorità di Bacino.**

Aree a rischio R2, R1, A2, A1 comprese nell'ambito di tutela mirata.

Per le zone della componente programmatica ricadenti in fascia A, B, C del PSDA dell'Autorità di Bacino si applicano le disposizioni del PSDA. In particolare, per le fasce A, B, e C del predetto PSDA si applicano gli articoli 8, 9, 10 e 29 delle norme di attuazione del PSDA. Ogni progetto d'iniziativa pubblica o privata ricadente nelle fasce A, B, C del predetto PSDA deve esser sottoposto al preventivo parere dell'Autorità di Bacino.

Difesa delle falde acquifere Decreto Legislativo 152/06

Le aree di protezione idrologica, comprendono i suoli di particolare rilevanza per la tutela delle risorse idriche sotterranee e di superficie, caratterizzati da elevata permeabilità dei terreni (vulnerabilità intrinseca) e/o da ricchezza di falde idriche (risorsa idrica).

In tali aree sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle disposizioni statali e regionali;
- la ricerca di acque sotterranee e lo scavo di pozzi non autorizzati;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, con l'esclusione di quelle controllate per lo smaltimento degli inerti e dei rifiuti solidi urbani purché impermeabilizzate con materiali artificiali;
- l'interramento o deviazione delle vene di afflusso e la modifica della vegetazione. Tutela di pozzi, sorgenti e impianti di presa d'acqua a uso potabile. La tutela è assicurata attraverso due zone:
 - zona di tutela assoluta: fascia m.10 recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche (aree classificate E1);
 - zona di rispetto: fascia di profondità m. 200.

In questa zona è vietato: la dispersione o immissione di reflui, fanghi e liquami, l'accumulo di concimi organici, la dispersione di acque bianche, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, l'apertura di cave e pozzi e discariche, lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze pericolose o radioattive, la raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, gli impianti di trattamento di rifiuti, il pascolo.

Sono consentiti gli interventi per la difesa del suolo, la manutenzione e il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica. E' vietato l'apertura di strade, scavi, estrazione di materiali. Per le costruzioni esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria. L'eventuale adeguamento dimensionale a scopo igienico sanitario non deve comportare nuova superficie coperta.

Per ogni 2 mq di adeguamento è obbligatoria la piantagione di un albero.

Per le zone di interesse idrologico interessate da usi urbani del suolo va garantito un coefficiente di permeabilità dei suoli non inferiore al valore del 50% per le aree già dotate di infrastrutture.

Capo 6°-1 Strade

ARTICOLO 18 Fasce di rispetto dalle strade

Distanze

Per le distanze dalla strada (fascia di rispetto stradale), si fa riferimento alla definizione di centro abitato di cui al Testo Unico del Codice della strada. Fuori dal centro abitato non interessate da destinazioni urbanistiche del PUC si applicano le norme Testo Unico.

All'interno del centro abitato e/o comunque interessate da destinazioni urbanistiche valgono le norme del PUC. Sono sottoposte alle norme del TU le recinzioni e le siepi lungo le strade.

Fascia di rispetto

La fascia di rispetto è definita come striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Le aree della fascia di rispetto delle strade sono idonee per concorrere alla realizzazione e/o alla sistemazione di strade del tipo boulevard con green way e piste ciclopedonali.

Le fasce di rispetto sono altresì disciplinate nella componente programmatica.

Confine stradale

Il confine stradale è definito come limite alla proprietà stradale, ovvero, dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Edificazione fuori dai centri abitati

La distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali o fossi e in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A.
- b) 40 m per le strade di tipo B.
- c) 30 m per le strade di tipo C.
- d) 10 m per le strade rurali, comunali e vicinali di tipo F.

Gli ampliamenti sono sempre consentiti all'interno della fascia (20% della QST esistente) e a condizione che siano realizzati nella parte posteriore dell'arteria da salvaguardare.

Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone edificabili o trasformabili le distanze da rispettare per le nuove edificazioni non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A b) 20 m per le strade di tipo B
- c) 10 m per le strade di tipo C, F, D. Le distanze fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muridi cinta, non possono essere inferiori a:
 - a) 5 m per le strade di tipo A, B
 - b) 3 m per le strade di tipo C, F, D.
 - c) 1 m per le strade rurali.

La distanza da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 3 m.

La distanza da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 m. costituite da siepi ecc.

Per siepi vive o piantagioni, recinzioni di altezza superiore a 1 m sul terreno, la distanza, non può essere inferiore a 3 m.

Edificazione nei centri abitati

Nel centro abitato le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono quelle della componente programmatica/operativa del PUC.

Nel centro abitato è ammessa la costruzione o ricostruzione di muri di cinta a m. 1,5 dal confine stradale o dal filo del marciapiede se esistente.

Disciplina delle fasce (fuori il centro abitato)

Le fasce di rispetto sono altresì disciplinate nella componente programmatica (articolo 26.3).

Le aree delle fasce di rispetto di tipo stradale possono essere destinate all'invaso stradale, a percorsi ciclabili, a spazi organizzati per il parcheggio, marciapiedi, a piantumazione, a sistemazione a verde, a spazi per attività collettive prive di volumetrie, parcheggi, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole.

Sono consentiti sugli edifici esistenti interventi edilizi (con incrementi fino al 20% di SUL esistente) fino alla RE edilizia leggera compreso gli ampliamenti a condizione che avvenga nella parte retrostante l'arteria da salvaguardare e/o sopraelevazioni.

E' consentito nelle aree di rispetto stradale (al di fuori del centro abitato) l'uso agricolo, la localizzazione d'impianti di distribuzione carburante, distanti gli uni dagli altri non inferiore a Km. 2.00 misurato in linea d'aria.

In caso di delocalizzazione delle predette stazioni, i manufatti esistenti a servizio (depositi, punti di ristoro, vendita, lavaggio, ecc.) degli impianti devono essere demoliti. Le fasce di rispetto soggette a limitazioni non costituiscono zona elementare. Le fasce di rispetto ad infrastrutture stradali vanno dedotte dalla classificazione delle tratte.

Capo 6°-2

Tutela delle infrastrutture

ARTICOLO 19

Cimitero

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili, così come prescritto dalla LR 14/82. L'eventuale ampliamento dell'attrezzatura cimiteriale su aree adiacenti, sempre possibile, comporta traslazione della fascia di rispetto garantendo il limite minimo di 100m.

Le aree libere possono essere destinate a coltivazioni agricole, al verde privato volto a conformare superfici permeabili, alla configurazione di percorsi pedonali o ciclabili, a spazi per attività collettive senza edificazione, parcheggi privati o pubblici, impianti di distribuzione di carburante.

Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi edilizi di recupero, 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 agli interventi di MO, MS, RC, RE del TU dell'edilizia.

Nella componente programmatica è riportata la fascia cimiteriale pari a 100 m. (articolo 26.3).

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 azienda sanitaria locale, la riduzione 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 azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

Elettrodotti

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto, elettrodotti, cabine e sottostazioni sono inedificabili. Valgono le seguenti prescrizioni:

- linee elettriche a 132 KV: 10 metri
- linee elettriche a 220 KV: 18 metri
- linee elettriche a 380 KV: 28 metri

Per le linee elettriche aeree a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto vengono calcolate mediante proporzione diretta. La fascia di rispetto, nel caso si sovrappone alla zonizzazione urbanistica fa perdere efficacia alle zone elementari del Decreto in essa ricadenti. La fascia di rispetto relativa agli elettrodotti di progetto, ha efficacia temporale per 5 anni se l'impianto non viene realizzato. Con lo spirare del termine le aree ricadenti nella predetta fascia assumeranno la destinazione della zona elementare originaria. La fascia di rispetto relativa agli elettrodotti esistenti, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto. Con la dismissione dell'impianto, le aree ricadenti nella predetta fascia assumono la destinazione della zona elementare originaria.

La fascia di rispetto s'intende automaticamente adeguata rispetto alle norme vigenti e alle eventuali modifiche alle predette norme vigenti. Nel caso di adeguamento alle norme vigenti o alle eventuali modifiche alle predette norme la modifica non costituisce variante.

Metanodotti e gasdotti.

Nelle fasce di rispetto da metanodotti e gasdotti (Decreto del Ministro dell'interno 24 novembre 1984) i fabbricati devono essere edificati a distanze dai metanodotti/gasdotti pari o superiori a quelle indicate dalla legge in relazione alle pressioni massime di esercizio, alle categorie di posa delle tubazioni relazionate alla natura dei terreni e ai tipi di manufatti di protezione delle tubazioni, ai diametri delle tubazioni.

Depuratori.

L'area per installare l'impianto di depurazione deve essere eseguita tenendo conto delle eventuali implicazioni di carattere edilizio e urbanistico e nel rispetto di vincoli preesistenti. L'ubicazione dell'impianto deve rispondere ai seguenti requisiti:

a) necessità d'isolamento dell'impianto o di una fascia di rispetto o di protezione. b) evitare inconvenienti di tipo ecologico, urbanistico o igienico-sanitario. c) compatibilità con i venti dominanti.

Le fasce di rispetto dei depuratori sono definite in base alla Delibera del Comitato dei Ministri per l'inquinamento del 4.02.1977. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni. La fascia di rispetto è stabilita in 100 m. dal centro dell'impianto per i nuovi depuratori localizzati in siti extraurbani.

La fascia di rispetto è stabilita in 20 m. dal centro dell'impianto per i nuovi depuratori localizzati in siti urbani, accompagnati da interventi: barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, ricovero degli impianti in spazi chiusi. Per gli impianti di depurazione esistenti localizzati in siti urbani, la larghezza non potrà essere inferiore a 20 metri dal centro dell'impianto, con interventi: barriere di alberi, pannelli di sbarramento. La fascia di rispetto degli impianti di depurazione esistenti, localizzati in siti urbani e/o extraurbani, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto. Con la dismissione dell'impianto, le aree ricadenti nella predetta perimetrazione assumono le destinazioni delle zone elementari originarie.

Siti inquinanti

La fascia di rispetto dai siti inquinanti, discariche pubbliche, ecc. è 100 m. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni. Tale fascia se si sovrappone alla zona urbanistica è prevalente. La fascia di rispetto degli impianti di progetto ha efficacia per 5 anni. La perdita di efficacia della fascia ripristina la destinazione originaria. La fascia di rispetto degli impianti esistenti ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto. Con la dismissione dell'impianto, le aree ricadenti nella predetta perimetrazione assumono le destinazioni delle zone elementari originarie. Nella fascia di rispetto è vietato la dispersione o immissione di reflui, fanghi e liquami, l'accumulo di concimi organici, la dispersione di acque bianche, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, l'apertura di cave e pozzi e discariche, lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze pericolose o radioattive, la raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, gli impianti di trattamento di rifiuti, il pascolo. Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

Protezione tra edifici a destinazione diversa

I manufatti edilizi residenziali o produttivi di progetto delle aree di trasformazione e/o modificazione delle zone D, esistenti o di progetto o zone speciali, dove non vi è interposizione di strade pubbliche (con esclusione della viabilità a servizio di singoli edifici o insediamenti), dovranno essere realizzati a una distanza minima tra loro di m.20. I manufatti edilizi residenziali di progetto ricadenti nelle aree di trasformazione e/o modificazione urbanistica delle zone D, esistenti o di progetto, dove vi è interposizione di strade pubbliche, dovranno essere realizzati a una distanza minima di m.10, misurata dalla strada. La distanza non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica in quanto rappresenta una disposizione normativa. Alla distanza fissata è ammessa deroga attraverso gli API.

Capo 6°-3 Qualità delle urbanizzazioni

ARTICOLO 20 Infrastrutture diffuse e viabilità

Sono ammessi gli interventi di adduzione o distribuzione di acqua, convogliamento fognario, distribuzione energetica e telefonica, protezione idrogeologica. Le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali devono rispettare le seguenti prescrizioni: sezione, costituita da due corsie da 2,75 m. ciascuna, con banchine laterali da 1,25 m. e cunette, per un ingombro totale di 10 m. circa, con piazzole di sosta almeno ogni 400 m.

Le opere infrastrutturali per la viabilità di interesse locale si articolano in interventi confermativi della viabilità esistente, volti al suo mantenimento e potenziamento e nuovi interventi.

In rapporto agli interventi, le prescrizioni di PUC sono efficaci con riferimento alle aree interessate, e non sono prescrittive con riferimento allo specifico andamento di tracciato. Le aree interessate sono desunte dalla fascia di rispetto.

La disciplina del PUC per le infrastrutture esistenti ha carattere confermativo. Sono attuabili su dette infrastrutture, gli interventi di ampliamento, manutenzione, consolidamento con integrazione con parcheggio pubblico, o verde pubblico.

Il PUC assume che tutta la rete viabilistica urbana venga allestita attraverso marciapiedi, quinte arboree, compatibilmente alle condizioni delle aree attraversate. La fascia di rispetto TU della Strada sono riferimento per l'allestimento.

Nei nuovi interventi, la disciplina delle aree per la viabilità fa riferimento alla fascia. I limiti delle fasce, se non riportati in cartografia, vanno dedotti dalla classificazione e dalle norme del TU. Il tracciato rappresentato in cartografia di Piano assume ruolo indicativo. Ruolo prescrittivo assume la disciplina delle zone agricole configuranti la fascia di rispetto stradale.

I tracciati possono essere modificati attraverso PUA o progetti pubblici.

Capo 7° Le aree della trasformazione e gli spazi pubblici

ARTICOLO 21 Le aree per spazi pubblici

24.1. Gli spazi pubblici esistenti e di progetto (Decreto 1444/68) sono volti al miglioramento della qualità del territorio. Il sistema è articolato in:

- aree confermativo di spazi pubblici esistenti;
- aree di progetto da acquisire attraverso l'esproprio o modalità compensative;
- spazi pubblici dedotti dai comparti edificatori e/o da interventi indiretti.

Le aree della fascia di rispetto delle rispettive strade sono idonee per la sistemazione di strade del tipo boulevard con green way e piste ciclopeditoni in modo da valorizzare il territorio e rendere utilizzabili le arterie sotto il profilo della sostenibilità e della mobilità dolce e lenta. Le aree sono del tipo FZ e acquisite secondo le disposizioni vigenti o compensazione.

PARTE TERZA Quadro delle regole:

Disposizioni Componente Programmatica/operativa

Capo 8° Il dimensionamento del PUC e il Sistema insediativo

ARTICOLO 22

Dimensionamento

La variante conferma il dimensionamento del PUC, anzi è in diminuzione.

Componente insediativa

La componente programmatica/operativa contiene gli elementi d'individuazione. Le classi individuate sono confermate. Nell'ambito delle predette classi la parte programmatica individua le zone con riferimento al Decreto 1444 del 1968. La parte programmatica estesa a tutto il territorio comunale, è così suddivisa:

Componente insediativa residenziale.

Componente insediativa relativa alla produzione.

Componente relativa alla qualità urbana: sistema dei servizi.

Componente ambito extraurbano: aree agricole e della tutela.

Aree di rispetto componente insediativa Rispetto stradale (articolo 21.6 componente strutturale)

Per le fasce di rispetto stradale non cartografate valgono le disposizioni della componente strutturale.

Le fasce cartografate, invece, comprendono vincoli conformativi in relazione raccordi e svincoli della rete principale di traffico, per le quali si richiamano le norme della componente strutturale e si prescrive che è vietata qualsiasi costruzione, sia stabile che provvisoria, ad eccezione delle stazioni di servizio o degli impianti distributori di carburante che comunque dovranno rispettare le norme vigenti in materia. Per l'intervento edilizi ammessi l'IF 0,01 mc/mq.

Per le distanze valgono le norme della componente strutturale e quelle di cui al DM 1404 del 1968.

Rispetto cimiteriale

Valgono le disposizioni della componente strutturale. E' ammessa la riduzione della fascia di rispetto nell'ambito dell'applicazione delle disposizioni e procedure del TU Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie, articolo 338.

Capo 9°**Il sistema insediativo residenziale****ARTICOLO 23 Componente insediativa residenziale**

I capisaldi sono le disposizioni di cui all'articolo 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP.

Zone elementari delle ZTO

•La ZTO A connota il processo formativo del nucleo insediativo partecipe dell'agglomerato urbano d'interesse storico documentario ed è suddivisa in 3 zone elementari.

La zona A è suddivisa in 3 tipi di zone elementari.

Le zone elementari A1, A2 sono sempre sottoposte ad intervento preventivo (PdR o PUA di cui alla legge 16 del 2004 e legge 26 del 2002), mentre le zone elementari A3 sono sottoposte ad intervento preventivo se ricadenti nell'ambito di perimetrazione di piano di recupero o PUA; negli altri casi le zone elementari A3 sono assoggettate ad intervento diretto purché comprendente l'intero immobile.

Le zone elementari del tipo A1-A2-A3 rappresentano aree sature. Le aree libere non sono edificabili. I piani di recupero vigenti devono essere adeguati alle perimetrazioni e prescrizioni della presente disciplina entro un anno dall'adozione del PUC.

A 1- Zone elementare del tipo ZTO A costituite da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il tessuto insediativo storico ad uso prevalentemente residenziale del nucleo antico dell'agglomerato urbano stratificato.

A 2- Zone elementari del tipo ZTO A dedotte da zone A e B1 del tipo ZTO B del PdF costituite da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il tessuto edilizio ordinario ad uso prevalentemente residenziale, comprendente manufatti, di proprietà pubblica e privata, antichi o con più di 50 anni e di edilizia recente.

A 3- Zone elementare del tipo ZTO A interposte nel tessuto urbano ed extraurbano configuranti edifici speciali e spazi aperti di pertinenza d'interesse storico architettonico ed archeologico a prevalente uso residenziale di **proprietà privata**.

• La ZTO B è suddivisa in 4 sottozone elementari:

ZTO tipo B Aree a disciplina ispirata alla conferma delle modalità d'uso edilizio esistente e definite di modificazione o conservazione di luoghi per intero o parzialmente edificati ed urbanizzati a prevalente uso residenziale privato o pubblico e/o trasformazione urbanistica di complessi insediativi esistenti mediante interventi preventivi.

BR1- Zone elementari del tipo ZTO B di ristrutturazione dedotte da zone C1 del tipo ZTO C, del PdF o zone agricole contigue alle predette ZTO. Tessuto edilizio ordinario recente prevalentemente residenziale saturo con puntuali sub-

aree di ricomposizione della cortina d'attuarsi per intervento diretto.

BR2- Zone elementari del tipo ZTO B di ristrutturazione dedotte da zone C2, C3, del tipo ZTO C, del PdF o zone agricole contigue alle predette ZTO d'attuarsi per intervento diretto. Tessuto edilizio ordinario recente prevalentemente residenziale saturo con puntuali sub- aree di ricomposizione della cortina.

BR3- Zone elementari del tipo ZTO B di ristrutturazione dedotte da zone C1, C2, C3, del tipo ZTO C, del vigente PdF ricadenti in aree a rischio idrogeologico R4, R3 e R2.

BC1-Zone elementari del tipo ZTO B di completamento dedotte da zone C1 del tipo ZTO C del PdF o zone agricole contigue alle predette ZTO d'attuarsi per intervento diretto. Tessuto edilizio ordinario recente prevalentemente residenziale e suscettività edilizia di completamento con sub-aree a suscettività edificatoria residua ad attuazione diretta.

BC2-Zone elementari del tipo ZTO B di completamento dedotte da zone C2, C3 del tipo ZTO C del PdF o zone agricole contigue alle predette ZTO d'attuarsi per intervento diretto. Tessuto edilizio ordinario recente prevalentemente residenziale con suscettività edilizia di completamento con sub-aree a suscettività edificatoria residua ad attuazione diretta.

• **La ZTO C, è suddivisa in 3 sottozone elementari: Aree a disciplina ispirata alla modificazione edilizia o trasformazione urbanistica per prevalenti usi residenziali privati, pubblici, misti o turistico e ricettivo. C1.1 C1.2**

C1.3- Zone elementari del tipo ZTO C dedotte da zone C1, C2, C3 del tipo ZTO C del PdF o aree agricole contigue alle ZTO volte alla produzione di edilizia privata a prevalente uso residenziale da allestire e/o completare d'attuarsi per intervento diretto.

C2- Zone elementari del tipo ZTO C, volte alla produzione nuovi complessi insediativi di edilizia privata a prevalente uso residenziale da allestire su aree non urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto.

C3- Zone elementari del tipo ZTO C, volte alla produzione di nuovi complessi insediativi di modificazione e/o trasformazione urbanistica edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso turistico e/o ricettivo da allestire su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto.

C4- Zone elementari del tipo ZTO C, volte alla produzione di edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso turistico e/o ricettivo da allestire e/o completare d'attuarsi per intervento diretto su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate.

C5-Zone elementari del tipo ZTO C che passano da regime agricolo a quello urbano in funzione della posizione riscontrata, dei manufatti ricogniti e del sistema della viabilità di progetto del PUC e che costituiscono insieme costruito saturo o con possibilità di completamento di comparto residenziale privato su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate.

CP1- Zone elementari del tipo ZTO C volte alla produzione di edilizia pubblica, (legge 167 del 1962) agevolata e/o convenzionata d'iniziativa pubblica o privata a prevalente uso residenziale con riferimento a PEEP vigenti, da completare o saturi su aree urbanizzate e d'attuarsi per intervento diretto.

CP2- Zone elementari del tipo ZTO C volte alla produzione di nuovi complessi insediativi di edilizia pubblica, (legge 167 del 1962) agevolata e/o convenzionata d'iniziativa pubblica o privata a prevalente uso residenziale da allestire su aree non urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto.

• **La componente insediativa di tipo produttivo D è costituita da 4 zone elementari a disciplina ispirata alla modificazione edilizia o trasformazione urbanistica per prevalenti usi produttivi privati, pubblici o misti per insediamenti di nuovo impianto o confermativi del vigente PdF.**

D1- Zone elementari del tipo ZTO D conformante destinazione confermativa di PIP approvati, su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate da allestire e/o completare d'attuarsi per intervento diretto.

D2-Zone elementari del tipo ZTO D volte alla produzione di nuovi complessi insediativi di trasformazione edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso produttivo: industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso (DPR 447/98 e

Regolamento d'attuazione e Legge Regionale 1 del 2000) da allestire su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto ed aree ASI individuate.

D3- Zone elementari del tipo ZTO D volti alla produzione di nuovi complessi insediativi di edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso commerciale da allestire su aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate e d'attuarsi per intervento diretto.

D4- Zone elementari del tipo ZTO D conformante insieme di insediamenti esistenti di edilizia privata, pubblica o mista a prevalente uso artigianale o commerciale del tipo ZTO D, su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate da allestire e/o completare e d'attuarsi per intervento diretto.

- **Il sistema dei servizi: Ruolo strutturante del PUC del sistema degli spazi pubblici destinati ad attività ed attrezzature collettive, di ruolo comunale o integranti gli usi residenziali o produttivi del suolo.**

SERVIZI ESISTENTI

FZe- Spazi pubblici esistenti, riservati alle attività collettive, istruzione, a parcheggi, verde pubblico, sport e attrezzature culturali o di culto, di ruolo locale (articolo 3, D.L. 1444/68) integranti gli usi residenziali o produttivi nelle zone **A**, costituita da tessuto urbano ed extraurbano configuranti edifici speciali e spazi aperti di pertinenza di proprietà pubblica d'interesse storico architettonico ed archeologico definenti il sistema delle attrezzature pubbliche esistenti producenti servizi di uso collettivo.

FTe- spazi pubblici esistenti, per attività ed attrezzature di interesse generale (articolo 4 comma 5, DM. 1444/68);

SPAZI DA ACQUISIRE CON MODIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DELL'USO DEL SUOLO

FZp- Aree volte alla produzione di spazi pubblici di nuova costituzione, riservati alle attività collettive, istruzione, a parcheggi, verde pubblico, sport e attrezzature culturali o di culto, di ruolo locale (articolo 3, D.L. 1444/68) da acquisire attraverso modificazione o trasformazioni dell'uso, configuranti ZTO tipo FZ ad uso monovalente o meno o dedotti da ambiti di PUA, PDR, PIP, PLC.

FTp- aree volte alla produzione di spazi pubblici, per attività ed attrezzature di interesse generale (articolo 4 comma 5, D.L. 1444/68).

SISTEMA DI AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE NON NORMATE DAL DECRETO 1444 DEL 1968.

FSp- A -Aree volte alla produzione di Parchi agricoli.

FSp- F -Aree volte alla produzione di Parchi tematici.

- **Il sistema dell'ambito extraurbano:**

ZTO del tipo E

Aree a prevalente uso agricolo, forestale e pascolivo partecipe dell'ambito extraurbano a disciplina ispirata alla valorizzazione produttiva, tutela e salvaguardia.

E1- Zone elementari del tipo ZTO E a seminativo irriguo con colture pregiate, pascolative, seminativo ed a frutteto ed orti di cui alla carta dell'uso del suolo agricolo.

E2- Zone elementari del tipo ZTO E conformante sistema di salvaguardia di 1° livello.

E3- Zone elementari del tipo ZTO E in edificabili, ricadenti in aree R3, R4 dell'Autorità di Bacino.

ZTO del tipo G, aree volte alla produzione di aree della tutela mirata partecipe del sistema ambientale e naturalistico.

G2- zone elementari partecipi della ZTO G volta alla produzione d'aree dell'ambito della tutela mirata,

e costituite da parti del territorio interne o contigue ai centri abitati, esterne o correlati ad essi e oggetto per la posizione riscontrata di modalità d'inibizione dell'attività edilizia residenziale finalizzata alla salvaguardia del tessuto urbano consolidato.

RUOLO STRUTTURANTE DEL PUC

SISTEMA DEGLI SPAZI PER LA MOBILITA' VEICOLARE E PEDONALE

Viabilità locale minore, esistente e di progetto.

Viabilità minore esterna agli agglomerati urbani delle varie frazioni.

Percorsi pedonali,

Piste ciclabili,

Piste equestri,

Percorsi escursionistici.

La viabilità minore esistente è oggetto di allargamento anche se non prevista dalla norma disegnata. La viabilità minore di progetto conforma il sistema della viabilità minore partecipe del sistema della viabilità di progetto.

La disciplina del PUC per le infrastrutture esistenti alla data di adozione ha carattere confermativo

RUOLO STRATEGICO DEL PUC

Il PUC attribuisce ruolo strategico ai progetti strutturali che dovranno realizzarsi con coordinamento fra gli Enti interessati attraverso gli strumenti di pianificazione e/o programmazione, generale e settoriale degli enti stessi. Per progetti strutturali s'intendono quei progetti (come il sistema della viabilità) e/o trasformazioni degli assetti fisici e delle destinazioni d'uso esistenti come nel caso della ricostituzione delle aree ripariali di fiumi e torrenti necessari alla tutela e conservazione delle risorse ambientali, naturalistiche ed architettoniche esistenti e nelle varie frazioni.

1- SISTEMA DELLA VIABILITA' DI PROGETTO: MINORE, LOCALE, CICLABILE ED ESCURSIONISTICA.

A-SISTEMA DELLA VIABILITÀ MINORE DI PROGETTO:

B-SISTEMA DELLA VIABILITÀ LOCALE ED ESCURSIONISTICA DI PROGETTO:

Collegamento nuovo tra la strada Ciardelli e la viabilità comunale Mignoli-Migliati.

Collegamenti escursionistici Mignoli, Pasquarelli, Casalpreti.

C-SISTEMA DELLA VIABILITÀ CICLABILE (PISTE CICLABILI) DI PROGETTO:

1-Sistema ciclabile lungo la strada provinciale che collega Arpaise alla località Ciardelli.

2- SISTEMA DEI PARCHI URBANI, TERRITORIALI E PROGETTAZIONE AMBIENTALE.

-Sistema Parco GREEN PARK

3- SISTEMA CONFORMANTE STRUTTURA PRODUTTIVA.

-Valorizzazione area produttiva commerciale di Mignoli.

I PROGETTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PROGETTAZIONE AMBIENTALE

I Progetti strutturali del Sistema ambientale e della Progettazione ambientale dovranno far riferimento alle seguenti tre tipologie d'intervento.

- 1- interventi di restauro ambientale (risorse elevato pregio naturalistico);
- 2- interventi di miglioramento e/o mantenimento dello stato di fatto;
- 3- interventi di ripristino di condizioni ambientali minime.

Il progetto di PUC propone le aree G, E2, FS conformanti il sistema della tutela mirata come aree idonee di allestimento

dei progetti strutturali del Sistema ambientale e della Progettazione ambientale. Inoltre, il progetto di PUC nelle aree destinate a FTp del tipo ZTO F di cui all'articolo 4 del Decreto 1444 del 1968, dispone l'attuazione delle previsioni a Parco urbano e territoriale prioritarie e relative agli interventi d'integrazione del sistema ambientale e naturalistico con le aree verdi della Città di Benevento.

AMBITO DEI PROGETTI STRATEGICI: PERIMETRAZIONE E PUA

Il PUC, attribuisce ai progetti conformanti il ruolo strategico, livello alto dell'impostazione e del dato della rappresentazione locale in chiave di prospettiva.

Il PUC, per l'impostazione data, attribuisce al ruolo strategico, valore di piano d'interventi articolato per comparti e valore di **"master plan"**. Il perfezionamento dell'iter di adozione del progetto di piano, corrisponde ad approvazione del piano degli interventi e del master plan.

L'approvazione del piano degli interventi, comporta la costituzione di una unità di regia per l'attuazione degli interventi del master plan.

L'unità di regia, avrà il compito del coordinamento delle procedure complesse (tra i Comuni contermini, la Provincia, il Comune Capoluogo, i Responsabili dei PIT) per l'attuazione degli interventi del master plan. L'unità di regia locale, sarà nominata con apposita deliberazione di consiglio comunale, successiva al perfezionamento dell'iter di adozione del progetto di PUC. Il PUC, riconosce agli ambiti conformanti i progetti strategici valore di perimetrazione di progettazione complessa e integrata, necessitante di PUA avente carattere urbanistico di dettaglio da correlare a previsione finanziaria ed a previsione di quadro normativo premiante. Le previsioni programmatiche relative alla disciplina delle zone elementare A, B, C, D, E, FZ, FT e G comprese negli ambiti conformanti progetti strategici hanno valore operativo immediato. Il piano degli interventi del PUC, conformante piano master plan e dal punto di vista urbanistico conformante ambito di PUA è individuato nelle singole tavole in scala 1:2000 relative alla zonizzazione urbanistica. Il predetto piano degli interventi è di seguito riportato:

Il sistema insediativo di **ARPAISE** assume ruolo strutturante in quanto il dimensionamento è stato effettuato tenendo presente i seguenti obiettivi:

-consolidamento del rapporto di complementarietà tra capoluogo e comuni contermini, con particolare riferimento al Sistema Urbano-Rurale, costituito dai comuni delle colline beneventane e dal Comune Capoluogo.

-considerare un unico sistema urbano cittadino, nel quale pur conservando la propria autonomia culturale ed insediativa, anche in rapporto ai legami storici tra Benevento ed i casali del territorio del Principato Pontificio, le singole specificità sono valorizzate attraverso la conservazione, la salvaguardia e il ripristino dei rapporti fisico e spaziali e visivi tra i tessuti storici e i contesti paesistici e ambientali limitrofi anche attraverso rapporti funzionali (percorsi pedonali, ciclabili ed equestri). La disciplina delle singole zone del tipo ZTO conformante ruolo strutturante permette di:

-riqualificare il sistema dei percorsi e parchi che concorrono alla rete degli spazi aperti.
-recuperare gli elementi di relazione morfologica e paesistica con i relativi spazi aperti, affacci, orti e giardini.

-contenere l'espansione edilizia lungo le viabilità principali.

-mitigare la presenza degli insediamenti recenti attraverso la previsione di fasce verdi ai margini del costruito.

-non ostacolare la leggibilità delle tracce storiche e degli elementi architettonici e monumentali assoggettando le parti storiche a PUA, PI, PDR e Piani della legge 26 del 2002.

Il ruolo strutturante concorre a connotare le singole specificità delle frazioni:

1-DIRETTRICE RESIDENZIALE: ARPAISE-CASALPRETI-TERRANOVA Specificità: residenziale esistente da rafforzare. OBIETTIVO: rafforzamento del settore residenziale e servizi di rango elevato.

I servizi speciali sono di due tipi: allestimento di attività sportive, allestimento di attività ricreative e naturalistiche nel quadro del sistema dei parchi. (Green Park).

Il raggiungimento degli obiettivi è realizzato attraverso:

- attuazione previsioni del PUC, promozione per la realizzazione delle funzioni FZ.
- recupero del tessuto edilizio originario attraverso la legge 26 del 2002 (piani del colore e piani integrati) e norme premianti.
- attuazione dei parchi e piste ciclabili.

2-DIRETTRICE TURISTICO-RESIDENZIALE PASQUARELLI-MIGNOLLI Specificità: paesaggistica e culturale, direttrice ambientale con insediamenti storici. OBIETTIVO: Elevare il livello di efficienza territoriale con servizi turistici ed ambientali connessi al sistema urbano della Città capoluogo partecipi dell'obiettivo della complementarietà.

Interventi per conseguire efficienza territoriale previsti dal progetto di piano:

- allestimento di parco agricolo con vocazione turistica.
 - allestimento di aree di belvedere.
 - allestimento del sistema dei percorsi.
 - recupero borgo Pasquarelli.
- Il raggiungimento degli obiettivi è realizzato attraverso:
- recupero del nucleo originario Pasquarelli.
 - monitoraggio delle previsioni di salvaguardia delle zone E2.
 - realizzazione di un Parco agricolo.

3-DIRETTRICE COMMERCIALE-TURISTICO MIGNOLLI Specificità: commerciale, residenziale - turistico con frammentazione lineare lungo la direttrice viaria. OBIETTIVO: Elevare il livello di efficienza territoriale del settore commerciale – artigianale e residenziale.

Interventi per conseguire efficienza territoriale previsti dal progetto di piano:

- allestimento di attività specialistiche commerciali e artigianali correlati ad aree verde attrezzate, e sport.
- viabilità di decongestionamento.
- fruizione, percorrenza e messa in sicurezza della direttrice stradale.

Il raggiungimento degli obiettivi è realizzato attraverso:

- razionalizzazione del comparto produttivo esistente (P.I.P.) e conseguente nuova offerta localizzativa, realizzazione della viabilità mediana e relativi svincoli.

RUOLO STRUTTURANTE DEL SISTEMA DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO

Dall'articolazione delle tavole dell'assetto agrario e vegetazionale in riferimento alla morfologia del territorio ed alla valenza paesaggistica del paesaggio, redatte dalla Provincia di Benevento, sono identificate le prevalenti tipologie di paesaggio riconoscibili sul territorio comunale di ARPAISE.

Le tipologie fanno riferimento ad una visione sistemica del territorio sintetizzando sia la componente paesaggistica individuata attraverso i caratteri fisico-naturalistici ed insediativi e delle relazioni tra essi esistenti. Le tipologie di

paesaggio di cui alle cartografie della Provincia costituiscono, quindi, riferimento per la individuazione delle "Unità di paesaggio", intese come ambiti caratterizzati da specifici e distintivi sistemi di relazioni visive, ecologiche, funzionali, storiche e culturali, che conferiscono una precisa fisionomia ed una riconoscibile identità. Rispetto alle tipologie di paesaggio, il PUC individua attraverso i progetti strategici e attraverso la disciplina delle zone E1, E2, , G2, FT e FZ le modalità in cui si realizza la salvaguardia e la tutela. La lettura integrata dei fattori, sia territoriali che storici caratterizzanti il paesaggio del Comune, ha permesso inoltre l'identificazione di luoghi e di risorse che si configurano come fattori fondativi dell'identità storica del territorio e delle comunità insediate.

ARTICOLO 24 ZTO A

Zone elementari ZTO A

Le aree sono ricadenti nella perimetrazione del Centro Storico e del PdR vigente.

La ZTO A è suddivisa in sottozone elementari.

Si applicano le disposizioni della parte strutturale. In caso di sovrapposizione con A4, R4, A3, R3, R2 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino prevalgono le disposizioni del predetto Piano stralcio.

L'obiettivo è il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'offerta di patrimonio si presenta insoddisfacente con diffusa inidoneità conseguente ad obsolescenza tecnologica, correlata a precarietà igienico sanitaria, e insediativa.

Il patrimonio rientra in massima parte nelle ZTO A alle quali si riconducono gli usi urbani del suolo. La disciplina delle dette ZTO A configura il principale strumento volto a perseguire l'obiettivo del recupero.

E' prioritario conformare il patrimonio edilizio esistente alle modalità della legge regionale 26 del 2002.

Nella ZTO del tipo gli interventi si attuano successivamente al PUA o Piano di Recupero di cui all'articolo 27 della legge 457 del 1978 di iniziativa pubblica). Fino all'approvazione del PUA o loro adeguamenti sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati dalle differenti zone elementari.

Qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, costruito e non costruito.

In tutte le ZTO del tipo A (A1 e A2) è prescritto:

Per gli immobili vincolati è prescritto il parere della Soprintendenza competente.

Per tutti gli immobili (vincolati e non vincolati) ricadenti in zone A o BR (**edilizia storica**) l'utilizzo delle tinte previste nelle schede di

progetto del Piano del Colore. In assenza del Piano del Colore e fino alla approvazione di detto piano è prescritto l'utilizzo del colore esistente.

2- Per la tinteggiatura di porte, finestre, sistemi oscuranti, inferriate e ringhiere è prescritto l'uso di smalti opachi o satinati e,

limitatamente alle parti in legno, l'utilizzo dei colori esistenti, ovvero, l'uso di prodotti trasparenti opachi o satinati ad imitazione delle

essenze nobili: noce, larice, castagno e rovere.

E' prescritto per zoccolature e cornici in pietra naturale, l'uso di materiali di tradizione, lavorati a bocciarla od a puntillo, posati in opera in lastre o blocchi.

E' prescritto nel caso di rimozione degli infissi: -Al piano terra infissi in legno.

E' consentito l'uso di materiali diversi dal legno solo per cancelli.

E' vietato l'utilizzo di avvolgibili.

E' prescritto l'utilizzo di scuri o persiane in legno.

-Ai piani superiori infissi in legno.

E' vietato l'utilizzo di avvolgibili. E' prescritto l'utilizzo di scuri o persiane in legno.

- Fermo restando le tonalità di cui al precedente punto 1, è consentito l'utilizzo delle seguenti finiture: a) - per l'intonaco:
 - intonaco tradizionale di fondo grezzo o rustico a base di calce idraulica non colorato.
 - intonaco minerale di finitura colorato in pasta a base di grasselli di calce e terre colorate con effetto fratazzato o liscio posto in opera su intonaco grezzo tirato fine o rasatura.
 - intonaco premiscelato di fondo a base di calce idraulica ed inerti.
 - idrofobizzante anti efflorescenze saline traspirante monocomponente e solventi alifatici su intonaco di fondo grezzo o rustico.
 - rivestimento a spessore ai silicati a grana fine costituito da silicato di potassio, aggregati quali silice, quarzo, pigmenti selezionati, speciali additivi. b) per la tinteggiatura:
 - pittura minerale a base di calce eseguita con metodi tradizionali.
 - pittura minerale a base di grassello di calce (a pennello o spatola) a lunga stagionatura, polveri di marmo, terre colorate e additivi minerali.
 - pittura minerale a base di silicati di potassio e silice, costituita da silicato di potassio stabilizzato ed idrofobizzato, aggregati a granulometria differenziata quali silice, quarzo, pigmenti selezionati, speciali additivi e da un fungicida-battericida ad ampio spettro.
 - pittura a base di silossani oligomerici, da un composto antimuffa ed antialga ad ampio spettro, inerti micronizzati a granulometria selezionata, pigmenti stabili ai raggi U.V. c) - per la pulizia di parti lapidei:
 - detergente alcalino per materiali calcarei a base di idrossido di sodio.
 - consolidante a pennello per pietre a base di acido silicico.
 - idrofobizzante antiefflorescenze saline traspirante monocomponente, a base di organo silossano oligomerico e solventi alifatici.
- Insegne: E' prescritto per esercizi commerciali, di vicinato, botteghe artigiane od altro, bar ecc. il divieto di insegne affioranti dalla parete della cortina edilizia. Le insegne dovranno essere incluse nel vano dei rispettivi ingressi o vano-porta o vano-finestra e non potranno sporgere dai predetti vani oltre cm 5.
- Grondaie e pluviali: E' prescritto l'obbligo di grondaie e pluviali in rame.
- E' consentito solo l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti, manti di copertura in tegole marsigliesi o piane.

Zone tipo A1-A2-A3, consolidate a prevalente carattere di conservazione

La zona A è suddivisa in 3 tipi di zone elementari. Le zone elementari A1, A2 sono sempre sottoposte ad intervento preventivo (PdR o PUA di cui alla legge 16 del 2004 e legge 26 del 2002), mentre le zone elementari A3 sono sottoposte ad intervento preventivo se ricadenti nell'ambito di perimetrazione di piano di recupero o PUA; negli altri casi le zone elementari A3 sono assoggettate ad intervento diretto purchè comprendente l'intero immobile. Le zone elementari del tipo A1-A2-A3 rappresentano aree sature. Le aree libere non sono edificabili. I piani di recupero vigenti devono essere adeguati alle perimetrazioni e prescrizioni della presente disciplina entro un anno dall'adozione del PUC.

A 1- Zone elementare del tipo ZTO A costituite da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il tessuto insediativo storico ad uso prevalentemente residenziale del nucleo antico dell'agglomerato urbano stratificato.

A 2- Zone elementari del tipo ZTO A dedotte da zone A e B1 del tipo ZTO B del PdF costituite da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il tessuto edilizio ordinario ad uso prevalentemente residenziale, comprendente manufatti, di proprietà pubblica e privata, antichi o con più di 50 anni e di edilizia recente.

A 3- Zone elementare del tipo ZTO A interposte nel tessuto urbano ed extraurbano configuranti edifici speciali e spazi aperti di pertinenza d'interesse storico architettonico ed archeologico a prevalente uso residenziale di **proprietà privata**.

ZONE ELEMENTARI A1-A2-A3 CON MODALITA' D'ATTUAZIONE DISCIPLINATE DA PUA O EQUIVALENTI

Nelle aree del PdR e per le zone A3 eventualmente non assoggettate a PdR o PUA:

Destinazioni ammesse (articolo 7) edifici esistenti e quelli da realizzare: Attività per gli edifici esistenti: secondo l'articolo 7: A (A1, A2, A3), B1, B2, B7, B8, B9, C3.

Per le aree libere secondo l'articolo 7: B7, B8, B9 (d'iniziativa pubblica) e C6.

La zona A è regolata dal Piano di Recupero.

I parametri edilizi ed urbanistici sono quelli del Piano di Recupero.

In ogni caso, sono ammessi sugli immobili esistenti non vincolati gli interventi di MO, MS e RC, RE del TUE con incremento della SUL esistente del 10%, mentre per gli immobili vincolati gli interventi di MO, MS e RC.

Sui lotti liberi superiori a mq 100 e non maggiori di mq 300 (le aree inferiori o maggiori dell'intervallo sono inedificabili), attestati su strade pubbliche esistenti, sono ammessi, una tantum, interventi di NE di ricostituzione e/o riqualificazione e/o completamento della cortina edilizia secondo le predette destinazioni e secondo i seguenti parametri:

IF = 1,44 mc/mq. = 0,48 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 10,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m o RUEC;

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

DS: dentro il centro abitato m. 1,5 dal marciapiede o in allineamento con la cortina edilizia se esistente. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo della componente strutturale.

• ATTIVITÀ Commerciali, terziario e turistico 10% -100% SUL (La percentuale fissata è 100%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore fissato evidenzia la possibilità nelle aree libere di realizzare nei limiti delle precedenti disposizioni superfici residenziali e/o commerciali.

Gli interventi edilizi come sopra definiti sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

- Utilizzo di tipologie edilizie coerenti con il tessuto edilizio e urbanistico esistente;
- Utilizzo di materiali di finitura coerenti con il tessuto edilizio e urbanistico esistente;
- Composizione della cortina edilizia e urbanistica sia per gli allineamenti che per le altezze;

Sui lotti liberi, non attestati su strade pubbliche esistenti e che non costituiscono lotti interclusi sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi privati, impianti sportivi o spazi a verde con i seguenti parametri:

IF = 0,10 mc/mq. = 0,03 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m. o RUEC.

DS: dentro il centro abitato m. 1,5 dal marciapiede o in allineamento con la cortina edilizia se esistente. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

ARTICOLO 25 ZTO BR consolidate di conservazione o ristrutturazione

Le zone BR del tipo ZTO B, denominate in conformità al disposto del D.M. 02/04/68 n. 1444, sono perimetrate negli elaborati grafici del PUC nella scala 1/5000, 1/2000. La ZTO B di ristrutturazione è articolata in zone elementari BR è

dedotta dalla ricognizione dei volumi edificati, dalla consistenza delle aree inedificate esistenti di pertinenza delle aree coperte esistenti marginali interstiziali e che non possono dar luogo a nuova volumetria in quanto ne rappresentano le rispettive aree fondiari e sono suddivise in 3 tipi di zone elementari BR1, BR2 e BR3.

Le zone elementari del tipo BR rappresentano aree sature.

Le aree libere non sono edificabili, tranne i casi di ricomposizione della cortina edilizia esistente, successivamente disciplinati.

Prescrizioni: fasce di alberatura (BR1- BR2 BR3): fasce di alberature e percorsi pedonali.

Zone Elementari del tipo BR1 - BR2 - BR3

Le zone elementari del tipo ZTO BR rappresentano zone interamente edificate e sature, di recente insediamento:

Parametri ed indici ZTO BR1

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

IF = 2,4 mc/mq. = 0,8 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

Destinazioni ammesse (articolo 7) edifici esistenti e quelli da realizzare: A, B1, B2, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3, C4, C6.

Categorie d'intervento (articolo 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU. È ammesso per gli interventi sugli immobili esistenti di RE, RU un aumento della SUL esistente del 20%.

Sui lotti liberi superiori a mq 600 e non maggiore di mq 1500 (attestati su strade pubbliche esistenti), sono ammessi, una tantum, interventi di NE di ricostituzione e/o riqualificazione e/o completamento della cortina edilizia secondo le predette destinazioni e secondo i seguenti parametri:

IF = 2,4 mc/mq. = 0,8 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m o RUEC;

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

DS: dentro il centro abitato m. 1,5 dal marciapiede o in allineamento con la cortina edilizia se esistente. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo della componente strutturale.

• ATTIVITÀ Commerciali, terziario e turistico 10% -100% SUL. (La percentuale fissata è 100%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

Sui lotti liberi, non attestati su strade pubbliche esistenti e che non costituiscono lotti interclusi sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi privati, impianti sportivi o spazi a verde con i seguenti parametri:

IF = 0,15 mc/mq. = 0,05 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m. o RUEC.

DS: dentro il centro abitato m. 1,5 dal marciapiede o in allineamento con la cortina edilizia se esistente. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

Parametri ed indici ZTO BR2

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

IF = 1,6 mc/mq. = 0,53 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

Destinazioni ammesse (articolo 7) edifici esistenti e quelli da realizzare: A, B1, B2, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3, C4, C6.

Categorie d'intervento (articolo 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU. È ammesso per gli interventi sugli immobili esistenti di RE, RU un aumento della SUL esistente del 20%.

Sui lotti liberi superiori a mq 600 e non maggiore di mq 1500 (attestati su strade pubbliche esistenti), sono ammessi, una tantum, interventi di NE di ricostituzione e/o riqualificazione e/o completamento della cortina edilizia secondo le predette destinazioni e secondo i seguenti parametri:

IF = 1,6 mc/mq. = 0,53 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m o RUEC;

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

DS: dentro il centro abitato m. 1,5 dal marciapiede o in allineamento con la cortina edilizia se esistente. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo della componente strutturale.

• ATTIVITÀ Commerciali, terziario e turistico 10% -100% SUL. (La percentuale fissata è 100%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

Sui lotti liberi, non attestati su strade pubbliche esistenti e che non costituiscono lotti interclusi sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi privati, impianti sportivi o spazi a verde con i seguenti parametri:

IF = 0,15 mc/mq. = 0,05 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m. o RUEC.

DS: dentro il centro abitato m. 1,5 dal marciapiede o in allineamento con la cortina edilizia se esistente. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

Parametri ed indici ZTO BR3

Sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RC, RE del TU dell'edilizia

ARTICOLO 25 ZTO BC

La ZTO B è suddivisa in 2 sottozone elementari: BC1, BC2:

BC1

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

IF = 2,4 mc/mq. = 0,8 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

Destinazioni ammesse (articolo 7) edifici esistenti e quelli da realizzare: A, B1, B2, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3, C4, C6.

Categorie d'intervento (articolo 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU. È ammesso per gli interventi sugli immobili esistenti di RE, RU un aumento della SUL esistente del 20%.

Sui lotti liberi superiori a mq 100, attestati su strade pubbliche esistenti, sono ammessi, una tantum, interventi di NE di ricostituzione e/o riqualificazione e/o completamento della cortina edilizia secondo le predette destinazioni e secondo i seguenti parametri:

IF = 2,4 mc/mq. = 0,8 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 10,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m o RUEC;

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

DS: dentro il centro abitato m. 1,5 dal marciapiede o in allineamento con la cortina edilizia se esistente. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo della componente strutturale.

• ATTIVITÀ Commerciali, terziario e turistico 10% -100% SUL. (La percentuale fissata è 100%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

Sui lotti liberi, non attestati su strade pubbliche esistenti e che non costituiscono lotti interclusi sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi privati, impianti sportivi o spazi a verde con i seguenti parametri:

IF = 0,15 mc/mq. = 0,05 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 10,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m. o RUEC.

DS: dentro il centro abitato m. 1,5 dal marciapiede o in allineamento con la cortina edilizia se esistente. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

BC2

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare (articolo 7): A1, A2, A3, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3, C4, C6.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU. È ammesso sugli immobili esistenti di RE, RU un aumento della SUL esistente del 20%.

NE -secondo i seguenti parametri:

IF = 1,6 mc/mq. = 0,53 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

HE = 10,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m o RUEC.

DS: dentro il centro abitato m. 1,5 dal marciapiede o in allineamento con la cortina edilizia se esistente. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

• ATTIVITÀ Commerciali, terziario e turistico 10% -100% SUL. (La percentuale fissata è 100%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

ARTICOLO 26 Disciplina di attuazione ZTO C

In caso di sovrapposizione con A4, R4, A3, R3, R2 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino prevalgono le disposizioni del predetto Piano stralcio.

La ZTO C, è suddivisa in 3 sottozone elementari: C1.1, C1.2, C1.3, oltre le C2, di tipo turistico C3, C4, C5 residenziale estensiva e CP.

Le zone elementari: C1.1, C1.2, C1.3, si attuano per intervento diretto.

Zona C1.

Zona C1.1

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7): A, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C1, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

Parametri NE:

IF = 2,4 mc/mq. = 0,8 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

HE = 7,5 - 8 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m.

DS: dentro il centro abitato m.5. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

AP = 3 mq/ab per parcheggi pubblici o verde pubblico attrezzato.

• ATTIVITÀ Commerciale 20% -60% QST. (La percentuale fissata è 60%).

L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce solo ai nuovi manufatti da realizzare.

Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore fissato evidenzia la possibilità solo per le aree libere.

Zona C1.2

Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PLC), complessi insediativi residenziali privati.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7): A, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

Parametri NE:

IF = 1,6 mc/mq. = 0,53 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

AP= 10 mq/ab;

IC = 110 mc/vano

HE = 7,5 - 8 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m.

DS: dentro il centro abitato m.5. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

• Per gli edifici esistenti è sempre ammesso anche in assenza di PLC l'intervento di MO, MS, RC, RE, RU, con aumento della SUL esistente del 20%. È altresì ammesso la modifica delle destinazioni d'uso esistenti secondo quelle ammesse.

- ATTIVITÀ Commerciale 10% -30% QST. (La percentuale fissata è 30%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce solo ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

Zona C1.3

Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PLC), complessi insediativi residenziali privati.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7): A, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

Parametri NE:

IF = 1,2 mc/mq. = 0,4 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

AP = 10 mq/ab;

IC = 110 mc/vano

HE = 7,5 - 8 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m.

DS: dentro il centro abitato m.5. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

- Per gli edifici esistenti è sempre ammesso anche in assenza di PLC l'intervento di MO, MS, RC, RE, RU, con aumento della SUL esistente del 20%. È altresì ammessa la modifica delle destinazioni d'uso esistenti secondo quelle ammesse.
- ATTIVITÀ Commerciale 10% -30% QST. (La percentuale fissata è 30%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce solo ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

Zona C2

Modalità d'intervento: Intervento indiretto.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7): A, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C1, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

Parametri NE:

IF = 1,0 mc/mq. = 0,33 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

IF = 0,3 mq/mq

HE = 7,5 - 8 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m.

DS: dentro il centro abitato m.5. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

AP = 18 mq/ab per parcheggi pubblici o verde pubblico attrezzato.

- ATTIVITÀ Commerciale 20% -60% QST. (La percentuale fissata è 60%).

L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce solo ai nuovi manufatti da realizzare.

Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore fissato evidenzia la possibilità solo per le aree libere.

Zona C3 e C4 a prevalente uso residenziale turistico

Zone C3

Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PLC), complessi insediativi residenziali di tipo turistico privati.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7): A, A3, A4, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

Parametri NE: attività ricettive ad eccezione alberghi e ristoranti

IF = 0,33 mc/mq. = 0,11 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

AC = 0,25mq/mq

AP= 10 mq/ab;

IC = 80 mc/vano

HE = 5,5 m. Numero piani 1.

DE = 10 m.

DS: m.10. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DS interne lottizzazione: m.7,5.

DC = 5 m.

• Per gli edifici esistenti è sempre ammesso anche in assenza di PLC l'intervento di MO, MS, RC, RE, RU, con aumento della SUL esistente del 20%. È altresì ammessa la modifica delle destinazioni d'uso esistenti secondo quelle ammesse.

Parametri NE: attività ricettive alberghi e ristoranti

IF = 0,33 mc/mq. = 0,11 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

AP= 10 mq/ab;

IC = 80 mc/vano

HE = 8,5 m. Numero piani 3.

DE = 10 m.

DS: m.20.

DC = 5 m.

• Per gli edifici esistenti è sempre ammesso anche in assenza di PLC l'intervento di MO, MS, RC, RE, RU, con aumento della SUL esistente del 20%. È altresì ammessa la modifica delle destinazioni d'uso esistenti secondo quelle ammesse.

Parametri NE: camping, ecc

ST minima mq 3000

Zona C4

Modalità d'intervento: Intervento diretto complessi insediativi residenziali di tipo turistico privati.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7): A, A3, A4, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

Parametri NE:

IF = 0,6 mc/mq. = 0,2 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 8,5 m. Numero piani 2.

AP= 3 mq/ab;

IC = 80 mc/vano

HE = 7,5 – 8,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m.

DS: dentro il centro abitato m.5. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 5 m.

• Per gli edifici esistenti è sempre ammesso anche l'intervento di MO, MS, RC, RE, RU, con aumento della SUL esistente del 20%. È altresì ammessa la modifica delle destinazioni d'uso esistenti secondo quelle ammesse.

Zona C5

Modalità d'intervento: Intervento diretto, complessi insediativi residenziali radi, estensivi.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 7): A, A3, A4, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3, C4, C6, C7.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

Parametri NE:

IF = 0,25 mc/mq. = 0,08 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

IC = 110 mc/vano

DE = 10 m.

DS: dentro il centro abitato m.5. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza)

• Per gli edifici esistenti è sempre ammesso anche l'intervento di MO, MS, RC, RE, RU, con aumento della SUL esistente del 20%. È altresì ammessa la modifica delle destinazioni d'uso esistenti secondo quelle ammesse.

• ATTIVITÀ Commerciale 10% -30% QST. (La percentuale fissata è 30%). L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare la percentuale. La percentuale si riferisce solo ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

Zona CP: CP1 e CP2 (a carattere residenziale pubblico)

CP1- Zone elementari del tipo ZTO C volte alla produzione di edilizia pubblica, (legge 167 del 1962) agevolata e/o convenzionata d'iniziativa pubblica o privata a prevalente uso residenziale con riferimento a PEEP vigenti, da completare o saturi su aree urbanizzate e d'attuarsi per intervento diretto.

CP2- Zone elementari del tipo ZTO C volte alla produzione di nuovi complessi insediativi di edilizia pubblica, (legge 167 del 1962) agevolata e/o convenzionata d'iniziativa pubblica o privata a prevalente uso residenziale da allestire su aree

non urbanizzate e d'attuarsi per intervento indiretto.

CP1

Il PUC e la Variante al PUC, attraverso la rappresentazione cartografica, individua zona elementare del tipo CP1. In tal caso i parametri, gli indici sono quelli dei Piani vigenti.

CP2

Lo strumento d'attuazione è il PEEP d'iniziativa pubblica con esproprio generalizzato o il PUA nel rispetto delle funzioni e destinazioni della specifica zona.

La disciplina dell'intervento indiretto (PEEP) è riferita alla legge 167 del 1962 e alla legge regionale 14 del 1982. Gli elaborati prescritti sono quelli della legge regionale 14 del 1982, legge 167 del 1962 e legge regionale 9/83. I PEEP o il PUA devono prevedere per gli insediamenti residenziali conformanti complessi insediativi la dotazione minima per ogni abitante insediato o da insediare di 18 mq per spazi pubblici o riservate ad attività collettive.

Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PUA, PEEP d'iniziativa pubblica).

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC: A, B1, B2, B4, B5, C.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, NE, RU.

• Parametri NE:

IF = 0,6 mc/mq. = 0,2 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

AP= 10 mq/ab;

IC = 110 mc/vano

DE, DS, DC = fissato dal PUA.

- Per gli edifici esistenti è sempre ammesso anche in assenza di PUA l'intervento di MO, MS, RC, RE, RU, con aumento della SUL esistente del 20%. È altresì ammessa la modifica delle destinazioni d'uso esistenti secondo quelle ammesse.

Capo 10° Componenti del sistema insediativo di tipo produttivo

ARTICOLO 27 Componente insediativa di tipo produttivo

Per gli immobili e aree D1, D2, D3, D4 ricadenti nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino relative al piano per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE DA APPLICARSI ALLE ZONE ELEMENTARI D1, D2, D3, D4

Alle aree per impianti tecnologici, vanno aggiunte le aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale da dimensionare sulla base dello "standard di sicurezza ambientale" che si assume pari a 3 mq per ogni mq di superficie fondiaria prevista.

Si fa obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree e arbustive autoctone che dovranno avere una copertura di impianto, tenendo conto della vegetazione eventualmente già esistente, non inferiore al 60% della

superficie complessiva destinata alla compensazione ambientale. Le aree di compensazione non dovranno essere frammentate e per quanto possibile dovranno essere realizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata al PIP. Si fa obbligo di redigere il progetto dell'impianto arboreo e arbustivo con la consulenza obbligatoria di un botanico e un forestale. Le aziende insediate e da insediare che adottano procedure di certificazione ambientale (regolamento EMAS) usufruiscono di un incentivo del 5% sulla SUL

La componente insediativa di tipo produttivo è costituita da 4 zone elementari:

Zone D1

Per le aree D1 esistenti valgono le norme del PIP vigente.

ZONE D2

• Modalità d'intervento indiretto

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 7): A (di stretta pertinenza dell'immobile produttivo e, comunque, non maggiore di un alloggio di superficie nel limite del 5% della SUL e con un limite massimo di mq 150), A3, A4, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6.

È ammesso sugli immobili esistenti ricadenti l'intervento diretto d'iniziativa privata di MO, MS, RC, RE, RU e relativi ampliamenti e sopraelevazioni con aumento della SUL esistente del 15%.

Parametri urbanistici nuovi edifici:

IT = 1 mq/mc

RC = 0,5 mq/mq

AP = 10% ST; DM 1444/68 – LR 1/2014;

HE = 7 m. all'estradosso

DE = 10 m

DS: dentro il centro abitato m.5. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 5 m

E' ammessa la riconversione della SUL esistente dismessa non residenziale non maggiore di 300 mq in SUL residenziale con incremento del 20% della SUL esistente.

Nella fascia di rispetto della viabilità esistente sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 21.6 e 26.3.

Zone D3

Comprende solo attività artigianali

• Modalità d'intervento: intervento diretto

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 7): A (15% QST), A1, A2, A3, A4, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6.

Articolo 7 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

È ammesso l'intervento edilizio diretto sugli edifici esistenti di MO, MS, RE, RC, RU con aumento del 20% della SUL esistente e cambio di destinazione d'uso secondo le funzioni ammesse di cui al precedente comma.

IF = 0,8 mc/mq. = 0,26 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

RC = 0,5 mq/mq

AP = 10% ST; DM 1444/68 – LR 1/2014;

HE = 7 m. all'estradosso

DE = 10 m

DS: dentro il centro abitato m.5. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 7,5 m

LM = mq 2500

Zone D4

Comprende solo attività artigianali e commerciali

- Modalità d'intervento: intervento diretto

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 7): A (15% QST), A1, A2, A3, A4, B1, B2, B4, B5, B7, B8, B9, B10, C3, C4, C6.

Articolo 7 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

È ammesso l'intervento edilizio diretto sugli edifici esistenti di MO, MS, RE, RC, RU con aumento del 20% della SUL esistente e cambio di destinazione d'uso secondo le funzioni ammesse di cui al precedente comma.

IF = 0,8 mc/mq. = 0,26 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

RC = 0,5 mq/mq

AP = 10% ST; DM 1444/68 – LR 1/2014;

HE = 7,5 m. all'estradosso

DE = 10 m

DS: dentro il centro abitato m.5. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 10 m

LM = mq 2500 artigianali

LM = mq 1000 commerciali

Capo 11° Componente programmatica relativa al sistema dei servizi

ARTICOLO 28 Il sistema dei servizi e il regime conformativo dei vincoli

Si confermano le disposizioni generali relativamente alla sentenza del Consiglio di Stato n. 5125 del 2018.

ARTICOLO 29 Il sistema dei servizi

Il sistema dei servizi (zone F del tipo ZTO F) è suddiviso in aree per spazi pubblici di ruolo locale e di ruolo generale.

Di ruolo locale o di zona (art. 3, DM 1444/68):

Sono connessi all'insediamento residenziale (art. 3, DM 1444/68): FZp 1,2,3,4 spazi pubblici (istruzione e attrezzature collettive, verde, parcheggi, secondo l'ordine del Decreto), di ruolo locale integranti gli insediamenti residenziali esistenti o di nuova costituzione.

La recente sentenza del Consiglio di Stato. n. 5125/2018 sulle attrezzature di interesse pubblico ha ribadito che il vincolo impartito dal PRG è conformativo e non espropriativo.

“I vincoli apposti dal Comune in sede di piano regolatore generale ai fini della zonizzazione delle aree hanno natura conformativa e non espropriativa; in particolare, il vincolo di destinazione urbanistica “zona attrezzature di interesse pubblico” impresso ad un'area dal piano regolatore generale non ha natura sostanzialmente espropriativa tale da comportarne la decadenza quinquennale, bensì costituisce un vincolo conformativo con validità a tempo indeterminato e

senza obbligo di indennizzo in quanto le attrezzature in questione (*nella fattispecie verde di quartiere*) sono realizzabili anche ad iniziativa privata o promiscua in regime di economia di mercato e non dal solo intervento pubblico”.

Con questa motivazione il Consiglio di Stato ha recentemente ribadito il principio che il vincolo del PRG alla zonizzazione rientrano, appunto, tra quelli avente carattere conformativo, al quale il privato si deve attenere, e non, invece, tra i vincoli di tipo espropriativo, finalizzati alla realizzazione di un'opera e soggetti pertanto a un indennizzo. “Tale orientamento - ricordano inoltre i giudici - risulta peraltro in linea con quanto statuito dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 179 del 20 maggio 1999, che ha sancito appunto il principio per cui non sono annoverabili tra i vincoli espropriativi quelli derivanti da scelte urbanistiche realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata”.

Nelle zone FZ sono comprese, ai sensi dell'articolo 1 della LR 9/90, le aree per attrezzature religiose.

Normativa zone elementari del tipo FZ –A4– FT e FS esistenti e di progetto

La disciplina urbanistica, consente la conservazione, attraverso il mantenimento delle attuali destinazioni **FZ – FT** ed il rafforzamento dell'attuale consistenza di aree e spazi pubblici attraverso l'allestimento delle aree individuate sia ad uso monovalente FZ – FT e sia dedotte da complessi insediativi correlati a zone B, C o D di trasformazione o dai comparti.

Ai fini del loro recupero, le unità edilizie producenti servizi pubblici esistenti sono oggetto di operazioni di manutenzione, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione parziale o integrale, mirata all'adeguamento funzionale e tecnologico.

Le aree e spazi pubblici esistenti e di progetto del tipo FZ – FT articolo 3 del Decreto 1444/68 sono così distinti:

-FZe1- FZp1 mq. 4,5 per abitante -aree per l'istruzione: asili, scuole materne e scuole dell'obbligo.

-FZe2- FZp2 mq.2 per abitante -aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (piazze, spazi comuni plurifunzionali, ecc.).

-FZe3- FZp3 mq. 9,0 per abitante - spazi pubblici attrezzati, parco urbano e sport.

-FZe4- FZp4 mq. 2,5 per abitante - aree per parcheggi pubblici.

-Sono partecipi del sistema delle attrezzature pubbliche del tipo FZ di rango comunale le zone elementari A4 così definite:

A4- Zone elementare del tipo ZTO A interposte nel tessuto urbano ed extraurbano configuranti edifici speciali e spazi aperti di pertinenza di proprietà pubblica d'interesse storico architettonico ed archeologico producenti servizi esistenti di uso collettivo.

Le aree e spazi pubblici esistenti e di progetto del tipo FT articolo 4 del Decreto 1444/68 sono così distinti: -FTe1-FTp1 mq.1,5 per abitante -aree per attrezzature istruzione superiore all'obbligo.

-FTe2- FTp2 mq.1 per abitante - aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

-FTe3-FTp3 mq.15 per abitante -aree per “parchi pubblici territoriali”.

Sono partecipi del sistema delle attrezzature le aree per servizi speciali FS.

L'amministrazione comunale può deliberare la modifica delle modalità di utilizzazione dello spazio o immobile pubblico, con motivazione appropriata, correlata al progetto edilizio.

L'attuazione avviene attraverso PUA d'iniziativa pubblica o privata, progetto esecutivo d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto delle previsioni del piano con relativa convenzione regolante i rapporti.

La zona elementare **FZp3**, a parco è volta a configurare un sistema di spazi per parchi urbani a protezione dell'agglomerato urbano con la dotazione di servizi necessari e derivanti dall'esigenza di naturalità, parchi e verde attrezzato, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, spettacoli all'aperto, nuclei di

attrezzature per lo sport ed il gioco dei giovani avvalendosi del recupero di elementi esistenti o di adattamento di suoli idonei per clivometria, consistenza e giacitura.

E' quindi consentita la sistemazione e la realizzazione di impianti arborati o a prato, percorsi pedonali, equestri, ciclabili; aree di sosta; nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco e lo sport.

I Progetti strutturali del Sistema ambientale e della Progettazione ambientale di cui devono fare riferimento al precedente articolo 26.

Per i tutti i casi riguardanti zone elementari FZp in assenza d'intervento di trasformazione urbanistica (pubblico o privato) è ammesso:

- il restauro delle coltivazioni agricole, e degli spazi non costruiti, con ripristino di processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea e ripristino di habitat.
- la riconversione boschiva delle aree in abbandono, con immissione di essenze coerenti.
- le eventuali unità edilizie che versano in condizioni di abbandono ed in condizioni tecnologiche precarie, nonché le unità edilizie in contrasto con l'uso a parco urbano, possono essere demolite (intervento ristrutturazione urbanistica, comportante demolizione senza ricostruzione), trasferendo i volumi delle unità edilizie esistenti su aree pubbliche concertate con l'amministrazione comunale.
- la realizzazione di percorsi, pedonali, ciclabili, equestri, muri di contenimento ed opere d'arte in pietra o in c.a. rivestito in pietra, sistemazione delle scarpate con piantumazioni autoctone, salvaguardando la visibilità dei versanti panoramici, divieto di asfalto o cemento per la pavimentazione, ricorrendo, invece, a materiali che assicurino la permeabilità riponendo attenzione al deflusso delle acque. Per i percorsi equestri la sistemazione del percorso va prevista con materiale naturale resistente operando la separazione tra piste ciclabili o equestri, e pedonali con aiuola continua con varietà arborea a taglia ridotta intervallata da siepi libere e gruppi di arbusti sempreverdi.
- la realizzazione di piccole aree attrezzate per la sosta ed il ristoro, non pavimentate, in condizioni specifiche attrezzate anche con parcheggio pubblico, allestite con cartelloni descrittivo educativi del sito e delle fasi del recupero ambientale
- la realizzazione di strade interpoderali ed il ripristino dei sentieri esistenti, realizzazione di segnaletica ad uso turistico da progettare, realizzazione di attrezzature per l'accoglienza del pubblico e per la sicurezza sui sentieri.

Per i tutti i casi riguardanti zone elementari FZp in assenza d'intervento di trasformazione urbanistica (pubblico o privato) è ammesso anche successivamente all'imposizione dei vincoli e fino all'approvazione del progetto che attua la destinazione della zona elementare o PUA:

- l'attività di coltivazione diretta, ivi compresi l'impianto di serre, lo scavo di pozzi e la sistemazione di impianti irrigui; di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; di realizzare ogni altra trasformazione soggetta a denuncia di inizio attività, nonché parcheggi e opere private di interesse pubblico a fronte di convenzioni da stipularsi con il Comune.
- la realizzazione di manufatti, purchè non destinati ad abitazione o soggiorno di persone, con una copertura pari a un decimo dell'area vincolata.

Modalità d'intervento: Intervento diretto d'iniziativa pubblica o privata per tutte le zone FZ (Fzp).

Articolo 7 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Parametri:

IF = 1,5 mc/mq. = 0,5 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 10,5 m. alla linea di gronda. N piani = 3

DE = 10 m.,

DC = 5 m. o in confine

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

E' ammesso anche in assenza di progetto pubblico, l'intervento edilizio diretto sugli edifici esistenti di MO, MS, RE, RC, RU con aumento del 20% della SUL esistente e cambio di destinazione d'uso secondo le funzioni ammesse di cui al precedente comma.

E' ammesso la modifica della categoria di servizio pubblico, attraverso approvazione del progetto, senza alterazione dei criteri informativi del piano.

Di ruolo generale (art. 4, c. 5, DM 1444/68):

Le zone FT: FT1-FT2-FT3 riguardano aree riservate alle attrezzature ed ai servizi pubblici di interesse territoriale.

La loro estensione (esistente e di progetto) soddisfa le esigenze specifiche delle attrezzature di cui all'articolo 4 punto 5 del Decreto 1444 del 1968 che prevede per gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse, debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata, in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1-(FT1) pari a 1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi).

2-(FT2) pari a 1 mq/ abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

3-(FT3) pari a 15 mq/ abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

L'attuazione avviene attraverso progetti d'iniziativa pubblica, progetto esecutivo d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto delle previsioni del piano con relativa convenzione regolante i rapporti di gestione.

Le aree FT3 sono volte ad agevolare la fruizione degli elementi dell'ambiente naturale, perseguendo conservazione mirata ed il rafforzamento del patrimonio botanico, della rete relazionale, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, spettacoli all'aperto, nuclei di attrezzature per lo sport ed il gioco dei giovani avvalendosi del recupero di elementi esistenti o di adattamento di suoli idonei per clivometria, consistenza e giacitura. E' quindi consentita la sistemazione e la realizzazione di impianti arborati o a prato, di percorsi pedonali, equestri, ciclabili; di aree di sosta; di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi.

ZONA FT1 E FT2

Modalità d'intervento: Intervento d'iniziativa pubblica o privata con individuazione dei percorsi verdi, funzioni pubbliche incentivi e misure di valorizzazione per la rinaturalizzazione.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Parametri:

IF IT= 1,5 mc/mq. = 0,5 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 10,5 m. alla linea di gronda

DE = 10 m.,

DC = 5 m. o in confine o in aderenza

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale. Si applicano le disposizioni della componente strutturale del PUC.

ZONA FS PER PARCHI AGRICOLI

FSp- A -Aree volte alla produzione di Parchi agricoli.

FSp- F -Aree volte alla produzione di Parchi tematici.

FSp

Nell'ambito del territorio comunale, sono localizzate risorse interesse agricolo o paesaggistico al fine di costituire il sistema dei parchi a vocazione agricola.

Tale sistema è definito come attrezzatura di interesse non partecipe di aree a standard.

Il parco è del tipo agricolo. Le aree non sono preordinate all'esproprio.

La zona a parco agricolo costituiscono un paesaggio storicamente consolidato, da salvaguardare e valorizzare anche attraverso l'incentivazione e lo sviluppo di attività e servizi che possono risultare funzionali alla fruizione dello stesso Parco.

Quello del Calore è lambito dalla linea ferroviaria per Foggia.

E' possibile strutturare attraverso il progetto di valorizzazione del Parco un sistema di connessioni lineari con le destinazioni commerciali e agricole che contengono i nuclei rurali.

Ulteriore componente da sviluppare è il sistema dei percorsi tematici sia in direzione longitudinale che in direzione trasversale in modo da rappresentare un'armatura di collegamento e connessione con le altre parti del territorio.

Modalità d'intervento: Intervento d'iniziativa pubblica o privata con individuazione dei percorsi verdi, funzioni pubbliche incentivi e misure di valorizzazione per la rinaturalizzazione.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Parametri:

IF IT= 0,45 mc/mq. = 0,15 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda

DE =10 m.,

DC =5 m.

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale. Si applicano le disposizioni della componente strutturale del PUC.

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PROGETTO DEL PARCO

Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti di MO, MS, RE, RC, con aumento del 20% della SUL esistente e cambio di destinazione d'uso per funzioni compatibili con l'uso agricolo.

Nuovi interventi edilizi (NE) per funzioni compatibili con l'uso agricolo con i parametri edilizi ed urbanistici della classe agricola e ambito di tutela (E) di appartenenza.

Per le aree e immobili ricadenti nelle aree a rischio idrogeologico del Piano stralcio dell'Autorità di bacino valgono le disposizioni del predetto Piano e quelle del PUC.

Sui lotti attestati su strade esistenti:

Modalità d'intervento: Intervento d'iniziativa privata.

Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Parametri:

IF = 0,45 mc/mq. = 0,15 mq/mq. L'API a decorrere dal 3° triennio può modificare il valore dell'indice.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda

DE = 10 m.,

DC = 5 m.

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale. Si applicano le disposizioni della componente strutturale del PUC.

Nelle zone elementari FSp-A:

E' ammessa la realizzazione di nuovi manufatti edilizi di tipo turistico e di turismo rurale sui lotti esistenti all'atto di adozione del PUC, che superano la volumetria di 1.000 mc, e fino a 2.500 mc, l'autorizzazione alla realizzazione è subordinata alla presentazione preventiva di piano volumetrico dettagliato d'approvazione in Giunta Comunale previa acquisizione degli eventuali pareri necessari.

Il piano volumetrico dovrà prevedere tutte le opere di eventuale mitigazione se necessarie, oltre le aree per servizi d'interesse pubblico. Le aree per servizi d'interesse pubblico dovranno essere allestite dal promotore dell'iniziativa turistica.

DISCIPLINA DI USO, RIFERITA AGLI USI AGRO SILVO PASCOLIVI RIENTRANTI NEL PERIMETRO DELL'AREA DI PARCO.

Nell'area di parco, si persegue la salvaguardia dell'integrità dell'ambiente naturale, il permanere delle attività agricole.

L'allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale, la vigilanza contro manomissioni ed incendi.

E' altresì ammesso:

- l'uso turistico – ricreativo, mediante la realizzazione di accessi e percorsi pedonali e/o ciclabili che non comportino alterazioni dei suoli, spazi di sosta pedonale, zone alberate e radure destinabili ad attività del tempo libero, parchi ad aree a verde con attrezzature amovibili e/o precarie con l'esclusione di impianti sportivi e di spettacolo, piccole aree attrezzate per la sosta ed il ristoro, non pavimentate, in condizioni specifiche attrezzate anche con parcheggio pubblico, allestite con cartelloni descrittivo-educativi del sito e delle fasi del recupero ambientale;
- Realizzazione di strade interpoderali, ripristino dei sentieri esistenti, gli usi connessi alla mobilità mirata nel territorio, come percorsi pedonali, ciclabili, equestri; strade vicinali, poderali o interpoderali, di bonifica montana.
- Rifacimenti dei muri di sostegno dei terrazzamenti e costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti, nel rispetto delle presenti norme tecniche;
- L'utilizzazione delle unità immobiliari esistenti è altresì praticabile per le attività integranti la produzione agricola, quali strutture agrituristiche, attività artigianali o commerciali connesse alla produzione agro - forestale - pascoliva.

DISCIPLINA DI INTERVENTO.

Al fine della conservazione dei caratteri naturali, possono autorizzarsi trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi qualora siano finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici.

Non sono ammessi interventi comportanti trasformazione insediativa. Sono compatibili gli interventi finalizzati alla conservazione con valorizzazione dei biotopi, comportanti utilizzazioni del suolo mirate alla ricreazione, al tempo libero, ad alla valorizzazione degli usi scientifico culturali.

Nelle aree di tutela dovranno essere attuati gli interventi:

- volti alla salvaguardia degli impianti (oliveti, ecc.) e degli equipaggiamenti (alberature lungo cicli stradali e fossi, filari, ecc.) vegetazionali esistenti;

- volti al recupero naturalistico con opere di ricostruzione del manto vegetale e dei boschi;
- volti alla difesa dei fenomeni erosivi con restauro e/o ricostruzione dell'apparato morfologico e vegetazionale.

E' vietata la caccia e l'estirpazione della flora.

Per i sentieri in terra battuta va perseguito il ripristino funzionale del fondo viario sconnesso da realizzarsi attraverso:

- il pareggiamento delle avvallature esistenti, che andranno risistemate con esclusiva introduzione di materiale permeabile;
- la realizzazione di graticciata, avente fuori terra un' altezza massima di cm. 20, costruita mediante paletti di castagno infissi nel terreno con leggera inclinazione verso monte, da disporre alla distanza minima di cm. 30 l'uno dall'altro, e da materiale da intreccio (rami o polloni di specie adatte, quali salice, olmo, pioppo, castagno) di lunghezza pari alla larghezza del sentiero, oppure di tavole di castagno, disposte orizzontalmente e di taglio tra i paletti. L'operazione comprende anche il riempimento con terra a tergo del graticcio in modo da formare un ripiano orizzontale;
- la raccolta e l'incanalatura delle acque superficiali, da realizzarsi attraverso l'uso esclusivo di opere di bioingegneria;
- il decespugliamento, ed il riassetto del fondo viario, liberandolo da malerbe e dalla flora infestante, mediante il taglio e l'abbruciamento dei rami e degli arbusti che invadono il percorso;
- il ripristino dei muri di contenimento attraverso l'utilizzo di pietra calcarea i formato irregolare, poste in opera a secco o con l'aiuto di malta cementizia secondo le tecniche costruttive tradizionali;
- il ripristino dei manufatti preesistenti;
- la pulitura dalla flora infestante delle eventuali macere a secco, delle murature di qualsiasi genere, delle scarpate naturali e degli arginelli stradali.

Nella realizzazione di segnaletica ad uso turistico vanno applicati i seguenti criteri:

- tabellone o carta d'insieme su pannello di legno di castagno trattato con pittura trasparente idrorepellente sorretto da due pali di castagno scortecciato di altezza, fuori terra, pari a circa mt 2.10, ed infisso in terra per mt 0.50, abbruciato alla base prima della infissione nel terreno;
- tabella segnaletica in legno di castagno trattato con pittura trasparente idrorepellente, con lettere indicative incavate nel legno, e poi dipinti in bianco, sorretta da palo di castagno scortecciato di altezza, fuori terra, pari a circa mt 2.10, ed infisso in terra per mt 0.50, abbruciato alla base prima della infissione nel terreno. Tale tabella è da utilizzare preferibilmente all'inizio dei sentieri ed in prossimità delle principali deviazioni degli stessi;
- segnalazione punti suggestivi con paletti di castagno, di altezza, fuori terra, pari a circa mt 0.70, ed infissi in terra per mt 0.30, abbruciato alla base prima dell'infissione nel terreno, trattato con pittura trasparente idrorepellente, con un numero indicativo, marcato a fuoco, sul lato superiore, tagliato diagonalmente. Tali indicatori sono da utilizzare preferibilmente in prossimità dei principali punti suggestivi;
- segnaletica orizzontale ('marcatatura') realizzata mediante pitturazione su fondo viario di frecce direzionali di colore bianco/rosso/giallo di dimensione compresa tra i 10 ed i 15 cm. di lunghezza e tra i 4,5 e gli 8 cm di larghezza per i doppi colori e tra 10 e 15 cm. di lunghezza e tra 2 ed i 4 cm di larghezza per i colori singoli. Nella realizzazione di attrezzature per l'accoglienza del pubblico e la sicurezza sui sentieri vanno applicate le seguenti tipologie:
- sistemazione di barriera protettiva sul lato a valle del sentiero, realizzata a forma di croce di S. Andrea, con pali di castagno scortecciati ed abbruciati al piede, di lunghezza pari a circa mt 1,50 per i paletti verticali e mt 0.08 per quelli inclinati/orizzontali, dell'altezza fuori terra di mt 1.00 e moduli di interasse di mt 150;
- sistemazione di barriera protettiva sul lato a monte del sentiero, effettuata mediante muretti di contenimento di altezza max. pari a circa mt 0.70 e larghezza max. pari a circa mt 0.30, realizzata con pietra da taglio calcarea di formato irregolare, poste in opera a secco o con l'aiuto di malta cementizia secondo le tecniche costruttive tradizionali ed i

manufatti preesistenti;

- sistemazione superficiale di piazzole di sosta da realizzarsi in corrispondenza dei punti panoramici o di altri punti di interesse naturalistico, in condizioni clivometriche di piano o semi-pianeggiante, mediante rinetto della flora infestante, allontanamento e successivo abbruciamento del materiale di risulta, piccoli pareggiamenti degli avvallamenti presenti sulla superficie e allontanamento di pietre malferme;

- sistemazione di panchine e capanni per il ricovero rimovibili e realizzati in legno di castagno. I capanni per il ricovero dovranno essere realizzati attraverso la messa in opera di una struttura portante in pali di legno di castagno infissi direttamente nel terreno, senza alcun tipo di tompagnatura esterna od interna e senza la realizzazione di alcun basamento, ad eccezione di tavolato in legno di castagno da disporre tra i piedritti della struttura portante, tipo palafitta, ad una distanza max. dal suolo di mt 0.20.

La struttura portante di copertura dovrà essere realizzata in legno di castagno e disposta a falde inclinate ricoperte da tegole in cotto.

FSp-T

Ad integrazione possono essere realizzati parchi, campi da golf, strutture sportive e del tempo libero.

Capo 12°

Componenti dell'ambito extraurbano

ARTICOLO 30 Ambito extraurbano

È da precisare che, fermo restando il principio che nella carta dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali firmata dall'agronomo sono riportate le destinazioni colturali in atto, queste sono individuate secondo il carattere prevalente della coltura.

Ciò comporta che la destinazione colturale di una zona è individuata in base alla coltura prevalente rispetto ad altre con diversa destinazione colturale, purché, quest'ultime siano presenti in quantità ed estensione minoritaria.

Pertanto, all'interno di ciascuna zona colturale, come individuata dalla carta dell'uso agricolo e/o individuata specificatamente nella zonizzazione urbanistica in scala 1:2000 e 1:5000 e dedotta dalla carta regionale tematica e relativa alle colture agricole in atto, può non esservi, per alcuni fondi, completa corrispondenza tra colture in atto e destinazione colturale individuate dalle predette tavole (carta dell'uso agricolo e/o zonizzazione urbanistica in scala 1:2000 e 1:5000).

Nel caso in cui si verifica tale ipotesi, la disposizione di cui al punto 1.2, comma 2 Titolo II relativo alle direttive della LR 14 del 1982 va interpretato che, in sede di rilascio del PdC o altro titolo edilizio abilitativo all'intervento edilizio, l'indice di fabbricabilità fondiaria va determinato in base al tipo di coltura realmente esistente sul fondo, ancorché diverso dal tipo colturale individuato nelle tavole della carta dell'uso agricolo e zonizzazione urbanistica in scala 1:2000 e 1:5000, in cui fondo stesso ricade.

La coltura realmente esistente sul fondo agricolo deve risultare da idonea certificazione (anche con perizia agronomica) da presentare all'atto della richiesta del titolo edilizio.

Le ZTO E, denominate in conformità al disposto del D.M. 02.04.1968 n.1444 - come perimetrate negli elaborati grafici delle carte dell'uso agricolo del PUC nelle scale 1/5.000, individuano le parti del territorio non urbano, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse, con lo specifico obiettivo di disciplinare l'uso degli spazi agricoli, e di incentivare le attività che in esse si svolgono, compatibilmente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia conseguenti a caratteristiche intrinseche ai suoli, ed all'interesse paesistico di insieme e di determinare di concerto zone agricole a limitazione edilizia, o promuoventi la costituzione del parco agricolo o connesse al completamento

o di protezione e promozione turistica. Nelle zone E gli interventi si attuano mediante intervento diretto.

Le zone elementari del tipo ZTO E sono suddivise in 3 tipologie:

E 1- Zone elementari del tipo ZTO E a seminativo irriguo con colture pregiate, pascolative, seminativo ed a frutteto ed orti di cui alla carta dell'uso del suolo agricolo.

E 2- Zone elementari del tipo ZTO E conformante sistema di salvaguardia di 1° livello.

E 3- Zone elementari del tipo ZTO E in edificabili.

ARTICOLO 31 E1

Per gli immobili e aree ricadenti in E compresi nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino relative al piano per l'assetto idrogeologico, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.

ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI RICADENTI IN ZONA E:

Il Comune, nelle attività di programmazione e gestione delle risorse territoriali e ambientali, dovrà incentivare prioritariamente interventi volti alla conservazione delle sistemazioni vegetazionali tipiche del paesaggio agrario locale quali siepi, alberate, gruppi arborei, alberi isolati, ecc.. Nella gestione delle attività agro-pastorali dovrà assicurare la tutela di questi elementi, attraverso la riduzione dei carichi di pascolo e la limitazione delle arature a ridosso delle aree boscate o cespugliate. Rispetto a questi elementi, si dovrà consentire esclusivamente interventi di recupero e restauro ambientale e interventi volti alla conservazione e sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente tese a favorire la biodiversità e la

PRESCRIZIONI:

Tutte le nuove attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'Imprenditore agricolo e dell'imprenditore agricolo principale (art. 2135 codice civile), del coltivatore diretto (art. 2083 del codice civile) e dei proprietari in genere; o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola e delle attività turistico ricettive e spazi connessi.

Per la realizzazione di nuovi manufatti abitativi e produttivi di supporto necessari all'esercizio dell'impresa agricola è prescritto il piano di sviluppo aziendale.

E' ammesso l'asservimento nei limiti Legge Regionale 14 del 1982.

Gli indici edilizi da utilizzare (nuovi manufatti abitativi e/o nuovi manufatti a supporto all'esercizio dell'impresa agricola) non possono superare quelli di cui alla Legge Regionale 14 del 1982 in funzione della carta uso agricolo espressi in mq/mq.

Parametri.

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni ammesse (art. 7), per gli edifici esistenti e nuovi edifici: B4, B5, D1, D2

Categorie d'intervento (art. 7): MO, MS, RC, RE, NE.

HE = 7,5 m. (alla linea di gronda)

DE = 10 m.;

DS: Fuori il centro abitato m. 10 per strade vicinali per le altre strade in funzione della tipologia della strada, articolo 21.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza o in allineamento con edifici esistenti a condizione che la distanza dai confini non sia inferiore a m.3).

È prescritto il lotto minimo di mq 5.000 di superfici contigue per attività agricole edilizie ordinarie.

MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DI ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI IN ZONA E1

È prescritto il lotto minimo di mq 20.000 per gli interventi edilizi relativi a stalle e allevamenti zootecnici maggiori di 200 mq. Inoltre, le stalle e gli allevamenti zootecnici non possono essere localizzati ad una distanza di m. 200 da nuclei rurali abitati.

Sugli immobili esistenti, a meno di quelli ricadenti nelle fasce A, B, C del PSDA di cui al precedente articolo 20.2 e quelli della tutela assoluta di cui all'articolo 20.3, è ammesso l'aumento della SUL con incremento del 20% e la modifica della destinazione.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC.

Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A1, D

IMMOBILI PRODUTTIVI NON DEL TIPO AGRICOLO ESISTENTI IN ZONA E1.

Gli immobili esistenti, alla data di adozione del PUC, aventi carattere produttivo non legate prevalentemente all'agricoltura, (compreso attività sportive, turistiche e/o ricettive) assumono destinazione produttiva D, purché legittimamente realizzati ed in regola con le distanze dai confini e dalle costruzioni.

Tali immobili, fermo restando le quote relative ai parcheggi, possono essere ampliati (senza verifica del rapporto piano volumetrico) tenendo conto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq ed a condizione che l'ampliamento venga realizzato nell'ambito del lotto del manufatto principale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI ESISTENTI IN ZONA E1 IN PRESENZA DI ATTIVITA' DI AGRITURISMO O TURISMO RURALE.

L'utilizzazione degli immobili esistenti (anche con cambiamento di destinazione d'uso) per attività di agriturismo o comunque iniziative di turismo rurale. Al fine di incentivare tale utilizzo, sugli immobili oggetto d'interventi di agriturismo o turismo rurale, è ammesso un incremento volumetrico del 25% (solo per ampliamenti). Sono ammessi altresì gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo cui al TU sull'edilizia.

USO FUNZIONALE DI UNITÀ EDILIZIE RURALI DI INTERESSE STORICO A3:
Il patrimonio di edilizia rurale (nelle zone E1, E2, E3,) del tipo A3 classificato d'interesse storico testimoniale va conservato salvaguardato e valorizzato, promovendo recupero, riuso e conservazione delle culture tradizionali.

Ai fini della conservazione il patrimonio di edilizia rurale di interesse storico, è ammissibile la modifica della destinazione d'uso delle unità edilizie ad uso agricolo, con destinazione abitativa, turistica o servizi.

Nelle more della catalogazione e censimento è classificato patrimonio rurale d'interesse storico testimoniale quello realizzato precedentemente al 1945. A titolo esemplificativo, (e fermo restando l'inclusione di altri immobili realizzati antecedentemente al 1945) tale patrimonio è individuato nelle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000.

Per la disciplina dell'intervento conservativo valgono le disposizioni di cui alla ZTO del tipo A.

E' prescritto il rilievo, edilizio, statico e del quadro fessurativo, nonché l'analisi tipo morfologica, storica, e paesaggistica. In presenza di motivate esigenze connesse al riuso funzionale, si consente l'adeguamento dimensionale, con incremento di superfici utili, applicandosi all'intervento le relative disposizioni.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria,, consolidamento, restauro, risanamento conservativo, adeguamento funzionale di cui all'articolo 17, adeguamento impiantistico-funzionale con installazione di nuovi impianti se finalizzati alla conservazione del bene per i suo migliore utilizzo.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON AVENTE CARATTERE STORICO O DI PREGIO:

Ai fini del recupero, per il patrimonio edilizio rurale dedotto dalla classificazione del suolo sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché l'adeguamento dimensionale una tantum delle abitazioni a scopo di attrezzatura igienico sanitaria, nei limiti del 20% della volumetria esistente.

E' ammessa l'utilizzazione, mediante modifica della destinazione d'uso, dei fabbricati di servizio (stalle).

Qualora la stalla sia inglobata in unità edilizia ad uso residenziale, è consentita la demolizione e ricostruzione della stalla con volumetria pari a quella dimessa.

E' prescritta la conservazione degli elementi esistenti annessi all'attività agricola (pozzi, forni, fienili) e delle alberature.

E2-E3

E2- Zone elementari del tipo ZTO E conformante sistema di salvaguardia di 1° livello.

E3-Zone elementari del tipo ZTO E inedificabili

E2 boschi e aree boscate

Le aree sono edificabili secondo le prescrizioni del vincolo di tutela di competenza.

Per le aree relative a boschi, pascoli e incolti i parametri edilizi di riferimento per gli interventi ammessi sono quelli della LR 14 del 1982.

HE = 7,5 m. alla linea di gronda.

DE = 10 m.

DS: Fuori il centro abitato vale la disposizione della componente strutturale.

DC = 10 m. (non è ammessa costruzione in confine e in aderenza).

Per le aree E1 relative a **A3, A4, R3, R4**, i parametri edilizi di riferimento per gli interventi ammessi o ammissibili, fermo restando quanto sopra evidenziato, sono quelli della LR 14 del 1982 relativamente alle zone a seminativo arborato.

Le aree percorse dal fuoco dalla data della cessazione del vincolo d'in edificabilità assoluta stabilita sono classificate aree E1.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E2

Sugli immobili esistenti, a meno di quelli ricadenti nelle fasce A, B, C del PSDA di cui al precedente articolo 20.2 e quelli della tutela assoluta di cui all'articolo 20.3, è ammesso aumento della SUL del 25% la modifica della destinazione.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC.

Nei nuovi interventi è ammessa la possibilità di realizzare pertinenze agricole, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto (a condizione che l'area non ricada in A3, R3, R4 del piano dell'Autorità di Bacino).

Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: D2.1. D2.3. D2.4., D2.5., D2.8., D2.10.

E3**Zone ricadenti R3 e R4 Autorità di bacino**

Sono inedificabili

Sono ammessi interventi relativi alle pertinenze esistenti e residenze esistenti per gli interventi di cui alle lettere a, b, c del TU sull'edilizia.

PARTI DEL TERRITORIO SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Nei territori agricoli sottoposti al vincolo di tutela idrogeologica sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica. Oltre alle limitazioni previste dal R.D. 3267/23, è vietato qualunque intervento (apertura di strade, scavi, estrazione di materiali) che possa pregiudicare l'equilibrio geologico dei terreni.

COSTRUZIONI AMMESSE

E' ammesso la realizzazione di manufatti edilizi residenziali e pertinenziali del tipo agricolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Parere favorevole dell'organo competente.

Esclusione di ogni tipo di asservimento.

Utilizzazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria per le nuove costruzione (lettera e) dedotto dalla carta dell'uso agricolo ed altri parametri (distanza dai confini, dalle strade e dalle costruzioni) relativi alla specifica zona elementare agricola, con esclusione dell'asservimento.

In deroga ad ogni altra disposizione ed in considerazione del vincolo diffuso hanno titolo alla realizzazione i soggetti di cui alla legge regionale 14 del 1982 con le limitazioni seguenti: "la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti o conduttori in economia".

Per le pertinenze, fermo restando le precedenti prescrizioni, l'indice di riferimento è 0,10 mc/mq. E' esclusa la possibilità di allevamenti zootecnici.

Fermo restando le precedenti prescrizioni, le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo. E' altresì consentito il cambio di destinazione d'uso per attività di agriturismo o turismo rurale, attraverso gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'articolo 3 del TU sull'edilizia con incremento volumetrico massimo del 20%.

Direttive e indirizzi da osservare nelle aree a vincolo idrogeologico:

Ricostituzione degli ecosistemi. Interventi:

conservazione e/o ripristino della continuità degli ecosistemi;
realizzazione di interventi di restauro ambientale e valorizzazione dei valori paesistici;
conservazione delle caratteristiche ecologiche, flora vegetazionali e faunistiche;

Ripristino di condizioni di uso sostenibili:

sperimentazioni per un sistema agro-ambientale a basso impatto;
incentivazione attività del turismo naturalistico;
divieto di nuova edificazione a carattere industriale;

i progetti di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie non soggette a valutazioni di impatto ambientale dovranno tenere conto della presenza delle riserve di naturalità e prevedere interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali. Va rispettato la eventuale previsione dei corridoi infrastrutturali, all'interno della quale, in sotterraneo, siano concentrati i fasci delle reti tecnologiche. Per le infrastrutture tecnologiche esistenti che attualmente attraversano il territorio a vincolo idrogeologico senza "regola", dovranno essere spostate negli appositi corridoi infrastrutturali.

Previsioni di usi sostenibili:

attrezzature sportive o del tempo libero di limitato impatto; -attività di costituzione di parchi;
spazi destinati ad attività ad attività didattiche;

programmi di studio e di ricerca scientifica, con particolare riferimento ai caratteri boschivi del territorio ed alle azioni di tutela e di valorizzazione degli stessi;

produzione legnose (attività vivaistiche) di specie autoctone da utilizzare negli interventi di recupero ambientale.

AREE G DELLA TUTELA MIRATA ED AREE DI LIMITAZIONI

Le zone elementari G sono aree volte alla produzione di aree dell'ambito della tutela mirata.

Le zone elementari G sono:

G2- zone elementari partecipi della ZTO G volte alla produzione d'aree dell'ambito della tutela mirata, e costituite da parti del territorio interne o contigue ai centri abitati, esterne o correlati ad essi e oggetto per la posizione riscontrata di modalità d'inibizione dell'attività edilizia residenziale finalizzata alla salvaguardia del tessuto urbano consolidato.

G2- PARTI DEL TERRITORIO OGGETTO, DI MODALITÀ D'INIBIZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA RESIDENZIALE FINALIZZATA ALLA SALVAGUARDIA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.

Le aree G2 sono zone definite a verde agricolo di rispetto e finalizzate alla salvaguardia delle esigenze agricole, all'attività di coltivazione e ad assicurare un equilibrio tra le aree attraverso l'utilizzabilità dei suoli a scopo agricolo ed il contenimento dell'espansione edilizia.

La destinazione ha la finalità di conservare la volumetria esistente (ammettendo modeste costruzioni) e cioè il rapporto tra superficie coperta e superficie libera, privilegiando utilizzazioni diverse da quelle edilizie.

PRESCRIZIONI

Le aree ricadenti in G2 contigue alle zone del tipo BC, C1, C2, C3, C4, C5 del tipo ZTO B, C di cui al Decreto e appartenenti allo stesso proprietario, possono utilizzare la suscettività edificatoria dell'area ricadente nella zona elementare G2 calcolata secondo i parametri agricoli dell'area (con un incentivo del 30%) nella zona elementare contigua.

A condizione che zona elementare dove si trasferisce la volumetria abbia già capacità edificatoria.

Il lotto massimo, in ogni caso esistente all'atto di adozione del PUC, (nel senso che non sono possibili trasferimenti di proprietà per raggiungere l'estensione del lotto minimo o quello massimo) su cui si potrà calcolare la suscettività edificatoria non potrà superare mq. 8000.

Sono consentiti interventi relativi a conservare la funzionalità degli edifici esistenti, il cambio di destinazione d'uso per attività di agriturismo o turismo rurale (lettere a, b, c, d dell'articolo 3 del TU sull'edilizia con incremento del 20%) e quelli come piscine, campi da tennis, gazebo, chioschi, serre-palestre, e che sono compatibili con il carattere della zona.

Parametri.

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

IF = 0,045 mc/mq. = 0,015 mq/mq. L'API a decorrere dal 2° triennio può modificare il valore dell'indice.

Destinazioni ammesse (art. 7), per gli edifici esistenti e nuovi edifici: B4, B5, D1, D2

Categorie d'intervento: MO, MS, RC, RE, NE.

HE = 4,5 m. (alla linea di gronda)

DE = 10 m.;

DS: Fuori il centro abitato m. 10 per strade vicinali per le altre strade in funzione della tipologia della strada, articolo 21.

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine previo assenso dei proprietari o in aderenza o in allineamento con edifici esistenti a condizione che la distanza dai confini non sia inferiore a m.3).

È prescritto il lotto minimo di mq 5.000 di superfici contigue per attività agricole edilizie ordinarie.

LM = lotti esistenti all'atto dell'adozione del PUC non inferiori a m. 6000, senza possibilità di

asservimento.

Per gli immobili e aree ricadenti in G2 e compresi nelle zone del progetto dell'Autorità di Bacino, è prescritto il rispetto della norma specifica del predetto piano che disciplina l'edificazione, le modalità ed i divieti.