

Comune di Montella

Provincia di Avellino

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

CAPO I - Finalità ed elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale.

Art.1 - Finalità del Piano Regolatore Generale.

1. Il Piano Regolatore Generale (Piano Regolatore Generale) organizza l'intero territorio comunale in funzione delle esigenze della comunità locale. Esso disciplina le trasformazioni urbanistiche, le trasformazioni edilizie e le trasformazioni di destinazione d'uso.

2. Ai sensi del precedente comma sono soggette alla disciplina del Piano regolatore le seguenti trasformazioni:

A) TRASFORMAZIONI URBANISTICHE:

- urbanizzazione;
- lottizzazione;
- ristrutturazione urbanistica.

B) TRASFORMAZIONI EDILIZIE:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova edificazione;
- demolizione;
- ricostruzione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- opere interne;
- modifiche allo stato dei luoghi;
- opere infrastrutturali diffuse.

C) TRASFORMAZIONI DELL'USO:

- modificazioni della destinazione d'uso edilizia;

- diradamento funzionale.

3. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale e della sua struttura insediativa, per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi d'intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità d'attuazione, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili e l'esecuzione delle opere, è regolata dalle presenti norme ai sensi della legge 17 agosto 1942, n.1150, modificata con leggi 6 agosto 1967, n. 765; 19 novembre 1968, n. 1187; 28 gennaio 1977, n. 10; 28 febbraio 1985, n. 47; della legge regionale del 20 marzo 1982, n. 14; dai Decreti interministeriali dell'1 aprile 1968, n. 1404 e del 2 aprile 1968, n. 1444; dal D.P.C.M. dell'1/3/1991; dalla legge 17/2/1992, n. 179; dalla legge n. 1497/1939; dalla legge n. 431/1985; dal DPR 26/4/93 n. 147 e dalla legge n. 662/96 e successive modificazioni e integrazioni.

4. Essa è subordinata a concessione da parte del Responsabile del Settore o Ufficio tecnico ai sensi della legge n. 10 del 28/1/1977 o ad autorizzazione da parte del medesimo nei casi previsti dalla legge del 5 agosto 1978, n. 457 - così come modificata con legge n. 179/1992 o dalla legge n. 22 agosto 1985, n.431 e, più in generale, dalla vigente legislazione e, in particolare dalla legge n. 219/1981 e successive modificazioni e integrazioni e dal comma 7 dell'art.2 della legge n. 662/96 e successive modificazioni e integrazioni.

5. Gli immobili esistenti, che alla data di adozione del Piano Regolatore Generale siano in contrasto con le destinazioni d'uso di zona e con i tipi edilizi previsti dal Piano Regolatore Generale, in assenza di piani attuativi laddove previsti dal P.R.G, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti all'art.31 della legge n. 5 agosto 1978, n. 457 e dall'art.14 della legge n. 179/1992.

Art.2 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale.

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale:

- Relazione generale;
- Allegati grafici:
 - Tav. n. 1 - Inquadramento territoriale - rapporto 1/25.000
 - Tav. n. 2 - Piano Territoriale Paesistico Terminio - Cervialto
 - Tav. n. 3 - Strumento urbanistico generale vigente (PdIF)- rapporto 1/2.000
 - Tav. n. 4 - Stato di fatto: Individuazione delle aree soggette a vincoli idrogeologici, ambientali, ecc. - rapporto 1/10.000
 - Tav. n. 5 - Rete cinematica principale esistente e reti tecnologiche rapporto 1/10.000
 - Tav. da n. 6.1 a n. 6.15 - Zonizzazione - rapporto 1/5.000
 - Tav. n. 7 - Zonizzazione - rapporto 1/2.000
 - Norme Tecniche d'Attuazione.
- **Carta dell'uso agricolo del suolo**
 - Relazione;
 - Tav. n. 1: "Attività colturali in atto nelle zone non urbanizzate"- rapporto 1/5.000 e 1/10.000;

- Tav. n. 2: "Individuazione delle aree produttive, scarsamente produttive e improduttive" - rapporto 1/5.000 e 1/10.000;
 - Tav. n. 3: "Potenzialità produttive del territorio" - rapporto 1/5.000 e 1/10.000;
 - ALLEGATO "A": "Piano d'assestamento dei boschi del Comune di Montella per il decennio 1985-1994"; "Piano d'assestamento per la gestione ed il miglioramento dei pascoli montani del Comune di Montella per il periodo 1984-1993".
- **Indagine geologico-tecnica per la redazione del Piano Regolatore Generale (Artt.11 e 12 legge regionale n. 9/1983):**
- Relazione;
 - TAVOLE:
 - n. 1 - (1a, 1b, 1c) - Carta Geolitologica Strutturale 1/5.000
 - n. 2- Carta schematica idrogeologica dell'idrostruttura del "Terminio -Tuoro e del Cervialto" al 50.000;
 - n. 3 - (3a, 3b, 3c) Carta Idrogeologica al 5.000;
 - n. 4 - (4a, 4b, 4c) - Carta delle aree assorbenti, dei bacini imbriferi e del rischio di inquinamento delle falde acquifere al 5.000;
 - n. 5 - (5a, 5b, 5c) - Carta della stabilità al 5.000;
 - n. 6 - (6a, 6b, 6c) - Carta del Rischio Sismico al 5.000;
 - n. 7 - Sezione Geostratigrafico - Strutturale "Nusco - Mezzane - Croci di Acerno" al 25.000;
 - n. 8 - Sezione Geostratigrafico - Strutturale ed Idrogeologica "Massiccio Terminio - Fossa di Montella - Massiccio del Cervialto" al 25.000;
 - n. 9 - Sezione Geolitologica - Strutturale "Monte Acellica - Scorzella - Acque Nere - Sorbitello - Sorgenti Bagno della Regina - Torrente Gargone - Nusco" (I-I) al 5.000;
 - n. 10 - Sezione Geolitologica - Strutturale "Laurini - Fiume Calore - Mulinello" (II-II) al 5.000;
- **Integrazione cartografica tematica al 5.000 dell'intero territorio comunale comprendente:**
- Relazione;
 - DPR n. 236 del 24/5/1988;
 - Attuazione direttiva CEE n. 80-778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi della legge 16/4/1987 n. 183;
 - Aree di salvaguardia;
 - Servizio fotografico.
- **Zonizzazione acustica del territorio comunale ai sensi dell'art.6 della legge n.447/95 composta dai seguenti elaborati:**
- Zonizzazione d'insieme costituita da n. 13 tavole stampate in scala 1/10000

- Zonizzazione acustica del centro abitato in scala 1/5.000
- Tavola cromatica dell'inquinamento acustico con indicazione delle attrezzature e dei nodi di maggiore traffico in scala 1/5.000 (centro abitato)
- Relazione tecnica di progetto con allegati grafici

2. Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata. In caso di difformità tra parte grafica e Norme Tecniche d'Attuazione prevale la parte normativa.

3. Eventuali imperfezioni sullo stato viario od edificatorio che dovessero rilevarsi negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale predisposti sulla base della cartografia 1/5.000 e 1/2.000 fornita e aggiornata dall'Amministrazione comunale e non riscontrate in sede di adozione e/o di pubblicazione del Piano, non potranno in nessun caso essere adottate, in fase attuativa, per modificare le previsioni urbanistico - edilizie del presente Piano Regolatore Generale, né sanare situazioni di illegittimità.

4. I disegni richiamati nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione esplicitano criteri irrinunciabili per la redazione degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi che dettagliano le previsioni del Piano Regolatore Generale o di progetti che le realizzino. Essi riguardano: gli allineamenti, i tipi edilizi, il modo di trattare il suolo e le pendenze.

5. I disegni vanno usati tenendo conto che le misure non sono rigorosamente in scala e sono da intendersi come prescrittivi:

- per i tracciati delle strade e per le aree destinate a servizi e ad attrezzature di interesse collettivo;
- per le superfici edificabili;
- per i tipi edilizi così come specificati nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione;
- per gli allineamenti.

CAPO II - Strumenti e modalità di esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Art.3 - Strumenti di esecuzione del Piano Regolatore Generale

1. Il Piano Regolatore Generale, ai fini delle trasformazioni urbanistiche, è posto in esecuzione - nel rispetto di quanto prescritto a livello nazionale e regionale dalle leggi n. 146/94 e 640/94 e dal DPR 12/04/96 - a mezzo degli strumenti urbanistici esecutivi e degli strumenti per incentivare la partecipazione dei privati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente - previsti a tal fine dalla legislazione nazionale e regionale vigenti e dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) mediante:

- a) Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge n. 167/62 e successive modificazioni e integrazioni e al Capo IV della L.R.14/1982;
- b) Piani di lottizzazione (PdIL) di cui all'art.28 della legge n. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni e al Capo III della L.R. 14/1982;
- c) Piani di Recupero (PdIR) di cui all'art.28 della legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni, all'art.28 della legge n. 457/78, all'art.16 della legge n. 179/92;
- d) Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art.27 della legge n. 865/1971, legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni e al Capo V della L.R. 14/1982;

- e) Accordo di Programma (AP) ex art.27 della legge n. 142/90;
- f) Programmi Integrati d'Intervento (PII) di cui alla legge n. 179/92 e alle L.R. 24/95 e 3/1996;
- g) Programmi di Recupero Urbano (PRUR) di cui all'art.11 della legge n. 493/93, del D.M. 1/12/94 e della Delibera della Giunta della Regione Campania n. 8507 del 22/12/95;
- h) S.E.M. (Società miste per la trasformazione urbana - art.17 legge n. 127/97).

2. Le trasformazioni edilizie sono disciplinate da:

- i) Concessioni edilizie;
- l) Autorizzazioni edilizie;
- m) Denuncia d'inizio attività

ai sensi della vigente legislazione.

3. Per maggiori dettagli relativi agli strumenti esecutivi di cui alle lettere e), f), g), h), i), l) e m) si rinvia alle norme legislative specifiche e a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale.

4. Le trasformazioni delle destinazioni d'uso sono disciplinate dalle presenti norme e dalla vigente legislazione nazionale cui si rinvia.

5. Gli strumenti d'intervento urbanistico preventivo previsti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione che interessino zone totalmente o parzialmente soggette a vincoli di carattere paesaggistico e non comprese nel "Piano Territoriale Paesistico del Terminio - Cervialto" (PTP) e nel "Parco Regionale dei Monti Picentini" (PRMP), devono essere corredati dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative dello strumento urbanistico attuativo;
- b) rilievo piano altimetrico dello stato di fatto in scala non inferiore a quelle previste dalle presenti norme con censimento e rilievo metrico e volumetrico delle unità edilizie esistenti, con indicazione del loro uso attuale, dello stato di consistenza determinato in base alla vigente legge sull'equo canone, della eventuale struttura insediativa, del principio insediativo, degli organismi e dei tipi edilizi esistenti, degli elementi morfologici caratterizzanti così come definiti al successivo art.10;
- c) descrizione delle componenti ambientali (V. D.P.C.M. 27/12/1988) dell'area e dell'intorno;
- d) documentazione fotografica;
- e) tavole di progetto in numero ed in scala adeguata che illustrino:
 - 1. le modificazioni e gli eventuali impatti sulle componenti ambientali interessate dalle azioni previste;
 - 2. gli interventi previsti per la minimizzazione di eventuali impatti in fase di realizzazione e di gestione (sistemazione del terreno, regimazione delle acque e protezione e tutela delle componenti ambientali interessate);
 - 3. le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione d'uso delle opere e delle aree oggetto dell'intervento;
- f) plastico planovolumetrico in quanto necessario;
- g) norme tecniche d'attuazione.

6. Sono d'iniziativa comunale:

- a) i **Piani per le aree destinate all'edilizia economica e popolare** di cui alla legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni ed al Titolo III, capo IV della legge regionale 20/3/1982, n.14;
- b) i **Piani per le aree destinate ad insediamenti produttivi** di cui all'art.27 della legge 22/10/1971, n. 865 e successive modificazioni e integrazioni ed al Titolo III, capo V della legge regionale 20/3/1982, n. 14;
- c) i **Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente** di cui all'art.28 della legge n. 219/1981 e all'art.28 della legge 5/8/1978, n. 457 agli articoli 13 e 14 della legge n. 179/1992. Questi ultimi, nel rispetto della vigente legislazione, possono essere anche d'iniziativa privata;
- d) i **Programmi integrati di intervento** di cui all'art.16 della legge 17/2/1992, n. 179 e della L.R. 3/1996 che possono essere anche d'iniziativa di soggetti pubblici e privati in alternativa a quella comunale.

7. Sono d'iniziativa privata i **Piani di lottizzazione convenzionata**.

8. Sono d'iniziativa mista (pubblica e/o privata) i **Programmi Integrati d'Intervento**, i **Programmi di Recupero Urbano**, gli **Accordi di Programma** e i **S.E.M.** (Società miste per la trasformazione urbana - art.17 legge n. 127/97) per i quali si rinvia alle specifiche norme legislative nazionali e regionali.

9. Se dovuti, il Comune di Montella predisporrà i **Programmi Pluriennali d'Attuazione** ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione nazionale e regionale.

10. I piani di esecuzione innanzi richiamati devono contenere:

- la delimitazione del perimetro del territorio interessato con riferimento alla relativa tavola di zonizzazione del Piano Regolatore Generale ;
- l'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi a carattere pubblico;
- la destinazione d'uso delle singole aree;
- l'individuazione delle unità minime d'intervento, con l'indicazione di quelle nelle quali va applicata la disciplina prevista dall'art.23 della legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle da attuare mediante singola concessione, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;
- la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
- i termini d'attuazione del Piano ed i termini d'attuazione degli interventi previsti con l'individuazione delle relative proprietà.

11. I Piani esecutivi, fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi cui si rimanda, dovranno essere accompagnati dai seguenti elaborati:

a) relazione illustrativa che precisi il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata, corredata dai seguenti allegati:

1. le analisi e le ricerche svolte;

2. la specificazione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico;
 3. i conteggi volumetrici comprensivi delle cubature esistenti da portare in detrazione a quelle complessivamente ammissibili;
- b) stralcio del Piano Regolatore Generale, in scala 1:5.000 o 1:2.000 esteso alle aree adiacenti a quelle interessate dal Piano esecutivo;
- c) planimetria dello stato di fatto disegnata su mappa catastale aggiornata in rapporto non inferiore a 1: 2.000 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
- d) planimetrie generali di progetto relative al territorio sottoposto all'intervento di Piano nel rapporto di almeno 1: 2.000 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati ed indicanti:
1. la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali e dei sotto servizi e delle caratteristiche fondamentali della rete stessa;
 2. le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati all'eventuale recupero del patrimonio edilizio esistente;
 3. la posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni d'uso;
 4. i profili regolatori di cui almeno due tra di loro perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1 : 500;
 5. elementi e dettagli di arredo urbano con l'indicazione dei materiali e dei colori nella scala non inferiore ad 1: 100.
 6. tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani esecutivi dalla legge regionale n. 9/83;
 7. per i Programmi integrati di intervento, quanto disposto in merito dall'art.16 della legge n. 179/1992 e dalla L.R. 3/1996;

12. *Approvazione ed efficacia dei Piani esecutivi.* I Piani esecutivi di cui innanzi - che non costituiscano varianti al vigente strumento urbanistico generale - sono approvati con la deliberazione consiliare con la quale viene deciso in merito alle opposizioni ed alle osservazioni presentate così come previsto dal comma 1 del capo I del Titolo III della legge regionale 20/3/1982, n. 14. La deliberazione d'approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nei Piani esecutivi. La deliberazione é pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania. Il Piano é depositato presso la Segreteria del Comune. Le varianti ai Piani esecutivi - che costituiscono variante al vigente strumento urbanistico generale - sono approvate con il procedimento previsto per il Piano medesimo. Restano ferme le vigenti disposizioni di legge in materia di opposizioni ed osservazioni presentate ai Piani. Per i Programmi integrati d'intervento la procedura é quella prevista dalla richiamata legge n. 179/1992 e dalla L.R. 3/96.

13. *Controllo di conformità.* Entro cinque giorni da quello in cui sono divenute esecutive a seguito di controllo di legittimità, le deliberazioni di approvazione dei Piani esecutivi sono trasmesse agli Organi di controllo competenti, come richiesto al punto 3 del capo I, del Titolo III della legge regionale 20/3/1982, n.14, unitamente ai pareri ed alle osservazioni ed opposizioni presentate.

Art.4 - Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

1. I Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) sono disciplinati dalla legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla legge 27/6/1974, n. 247, dalla legge n. 457/78, dalla legge n. 513/77, dalla legge regionale n. 14/82 e n. 15/83 e dall'art.22 della

legge 17/02/1992 n. 179, dal "Regolamento per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ecc." Deliberazione del Consiglio Regionale della Campania - Seduta del 29/10/80, BURC del 5/3/81 e dalla L.R. 16/81, art.13.

2. I Piani di zona di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:
 - a) la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico generale;
 - b) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici d'interesse pubblico, compresi quelli di culto (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
 - c) la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
 - d) la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse a soddisfare prevedibili esigenze future;
 - e) gli spazi eventualmente riservati ai mercati rionali, esclusi magazzini e depositi.
3. Gli elaborati di progetto sono costituiti da:
 - a) planimetria in scala non inferiore a 1: 5.000, contenente le previsioni di Piano Regolatore Generale, con la precisa indicazione delle zone destinate ad edilizia economica e popolare;
 - b) planimetria in scala non inferiore ad 1: 2.000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti b, c, d;
 - c) gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;
 - d) il compendio delle norme urbanistico - edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - e) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrente per l'eventuale acquisizione delle aree, le sistemazioni generali necessarie e per l'attuazione del piano;
 - f) tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i piani esecutivi dalla legge regionale n. 9/83;
4. Per l'efficacia dei Piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in essi compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 17/4/1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni e dalla legge 27/6/1974, n. 247 e dagli articoli 17, 18, 19 della legge 17/02/1992 n. 179.
5. Le varianti ai Piani che non incidono sul dimensionamento globale dei medesimi, osservano la procedura di formazione ed approvazione dei Piani medesimi.
6. Per il controllo di conformità si rinvia a quanto previsto al Capo III della L.R. 20/3/1982, n. 14.

Art.5 - Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

1. I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale, di servizi per l'ospitalità e il ristoro e di trasformazione dei prodotti del settore primario sono disciplinati dalla legge 22/10/1971, n. 865, dalla legge regionale 6/5/1975, n. 26 e da quanto per tanto previsto dal Capo V della legge regionale 20/3/1982, n. 14.
2. I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:
 - a) la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico generale;

- b) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
 - c) la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
 - d) la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse a soddisfare prevedibili esigenze future.
3. Gli elaborati di progetto sono costituiti da:
- a) planimetria in scala non inferiore a 1: 5.000, contenente le previsioni di Piano Regolatore Generale, con la precisa indicazione delle zone destinate ad insediamenti produttivi;
 - b) planimetria in scala non inferiore ad 1: 2.000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti b, c, d;
 - c) gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;
 - d) il compendio delle norme urbanistico - edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - e) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrente per l'eventuale acquisizione delle aree, le sistemazioni generali necessarie e per l'attuazione del piano;
 - e) tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i piani esecutivi dalla legge regionale 7/1/1983, n. 9.
4. Per l'efficacia dei Piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in essi compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 22/10/1971, n. 865 e successive modificazioni e integrazioni e dalla legge regionale 6/5/1975, n. 26.
5. Le varianti ai Piani che non incidono sul dimensionamento complessivo dei medesimi, osservano la procedura di formazione ed approvazione dei Piani medesimi.
6. Per il controllo di conformità si rinvia a quanto previsto al Capo III della L.R. 20/3/1982, n. 14.

Art.6 - Piani di recupero.

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità dell'art.31 della legge 5/8/1978, n. 478, degli articoli. 28 e 29 della legge 14/5/1981, n. 219 e dagli articoli 13, 14 della legge n. 179/1992.
2. Il Piano di recupero si applica alle zone individuate ai sensi dell'art.27 della richiamata legge 5/8/1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per i Piani di recupero s'intende qui integralmente richiamato quanto previsto dagli articoli 11, 12, 13, 14 e 15 del Capo IV della legge 17/02/1992 n. 179.
4. S'intende qui richiamato come parte integrante del presente strumento urbanistico generale il Piano di Recupero formato, adottato ed approvato ai sensi e per gli effetti della legge n. 219/1981, art.28 per le parti grafiche e di norme d'attuazione non in contrasto col presente Piano.

Art.7 - Piani di lottizzazione.

1. Per i contenuti, gli elaborati grafici e per la procedura di approvazione dei Piani in oggetto, si rinvia a quanto disposto in merito dalla vigente legislazione statale e regionale: art.28 legge n. 1150/1942, art.8 l. 6/8/67 n. 765, art.24 legge n. 47/78, L.R. 14/82 punto 2 del Titolo III.

Art.8 - Intervento edilizio diretto.

1. Nelle zone per le quali non é prescritto l'intervento urbanistico preventivo ma é assentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti é consentita dietro rilascio di concessione edilizia, autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività (comma 7 dell'art.2 della legge n. 662/96 e successive modificazioni e integrazioni) e di ogni eventuale altra autorizzazione o nulla osta ove richiesto dalla presenza di vincoli che ne prescrivano il preventivo rilascio, nonché alla stipula d'una convenzione o atto d'obbligo per la cessione delle aree pubbliche laddove connesse all'intervento e, salvo le eccezioni di legge, al pagamento degli oneri di cui all'art.3 della legge n. 10/1977 alla quale si rinvia per i presupposti necessari al rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e per gli adempimenti necessari.

2. Per le zone e per gli immobili non assoggettati al vigente Piano di recupero ex art.28 legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni, e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e delle presenti N.T.A.. In assenza di strumenti urbanistici esecutivi preventivi laddove prescritti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, a condizione che non aumenti il peso insediativo, così come appresso definiti, che riguardino opere di singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali nel quadro della vigente legislazione.

3. Salvo se non maggiormente dettagliato nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano di Recupero o di analoghi strumenti urbanistici esecutivi operanti di cui le presenti norme rappresentano - laddove non in contrasto - una integrazione e nel Regolamento Edilizio, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consistente in organismi edilizi (Vedi punto 6 del successivo art.10) e/o tipi edilizi (vedi punto 7 del successivo art.10) o parte degli stessi, possono essere autorizzati solo se si è tenuto conto della struttura insediativa e del principio insediativo (Vedi punti 4 e 5 del successivo art.10) localmente esistenti e devono attenersi alle seguenti definizioni:

A. Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per riparazione deve intendersi un intervento che, in senso generale, provveda al ripristino dell'integrità di una parte o di un materiale che compone un corpo edilizio, realizzando una serie di operazioni che ne ripristinino l'originale funzionalità e/o estetica.

Per rinnovamento si può intendere la riqualificazione funzionale e/o estetica di un edificio o parti di esso anche attraverso operazioni di limitate e parziali integrazioni dei materiali e/o dei componenti di essi.

Per sostituzione deve intendersi l'inserimento di parti o di interi componenti del manufatto edilizio finalizzato ad un rinnovamento estetico e/o funzionale del manufatto stesso.

Sono da considerarsi opere di manutenzione ordinaria, che non richiedono la concessione edilizia, quelle che concernono strutture già esistenti e sono effettuate al solo scopo di preservarle dall'usura del tempo, degli eventi e dell'uomo, senza apportare modifiche che le alterino (Cass, Sez. III, 21 novembre 1979, Santelli, Cass. Pen. Mass. 1981, 419).

Gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in opere interne ed in opere esterne.

Opere interne:

- A.1 pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- A.2 tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;

- A.3 riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- A.4 riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché non si tratti di opere di tale rilevanza da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio e non rientrino nella definizione di "volumi tecnici" di cui alla Circolare Min. LL. PP. 31/1/1974, n. 2474 e dell'art.51 della legge n. 47/1985.

Opere esterne:

- A.5 pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi morfologici caratterizzanti. Le opere devono riguardare tassativamente gli interi prospetti degli edifici;
- A.6 ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi morfologici caratterizzanti;
- A.7 riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare i materiali e le modalità di posa;
- A.8 riparazione e sostituzione delle pavimentazioni;
- A.9 tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare, salvo specifica autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, materiali e partiture;
- A.10 riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
- A.11 riparazione, sostituzione e tinteggiatura delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma e dimensione;
- A.12 installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda, come estensione dell'impianto idrico sanitario già in opera, ai sensi della legge n.46/1990.

Per gli edifici destinati ad attività produttive a carattere industriale, artigianale e commerciale, ed in genere ad attività economiche di servizio, sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidono sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

B. Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che comportano opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici.

Opere interne:

- B.1 adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- B.2 consolidamento, demolizione con ricostruzione di parte ammalorate delle fondazioni, degli elementi portanti verticali con o senza modifiche dei materiali;
- B.3 consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota (+ 0 - 10 cm);

- B.4 demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia di tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;
- B.5 realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche all'organismo edilizio;
- B.6 rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (di gronda e di colmo), con o senza modifica di materiali.

Opere esterne:

- B.7 inserimento di vespai, isolamenti termo - acustici ed altre impermeabilizzazioni;
- B.8 rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
- B.9 rifacimento e realizzazione di intonaci, tinteggiature, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- B.10 sostituzioni di infissi e serramenti (anche con caratteristiche diverse da Quelle esistenti previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale) e messa in opera di infissi con doppio vetro e camera, di doppi infissi ed inferriate;
- B.11 modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne.

C. Restauro

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile. Il restauro può comportare:

- C.1 interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e sulle altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi morfologici caratterizzanti;
- C.2 modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- C.3 eliminazione di parti e/o di elementi volumetrici, superficiali e puntuali che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità;
- C.4 ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione che consenta di valutare la proposta progettuale;
- C.5 conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, larghi, chiostri, orti, ecc.).

D. Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio anche attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti dall'uso previsto , ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi morfologici caratterizzanti.

Il risanamento conservativo può comportare:

- D.1 modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative;
- D.2 installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo ;

- D.3 inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture esistenti;
- D.4 inserimento di impianti idrico sanitari, elettrici e termici centralizzati anche con alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e dei volumi esistenti in misura non eccedente il 20% dei medesimi.

E. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio di forme diverse dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva, ferma restando la sua riconoscibilità tipologica e morfologica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

- E.1 riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici esistenti;
- E.2 realizzazione dei servizi igienico sanitari e della cucina con aumento del volume esistente corrispondente a quello necessario per conseguire una superficie utile aggiuntiva non eccedente i 20 mq. e, comunque, nel rispetto del dettato del dm. 5/7/1975 sull'igienicità dell'edilizia;
- E.3 parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;
- E.4 modifica degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'edificio;
- E.5 demolizione con ricostruzione così articolata:
 - a) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con analoghe (*sostituzione parziale*);
 - b) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche tipologiche, volumetriche e funzionali ;

- c) demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello esistente per tipologia, volume e funzione (*sostituzione*);
- d) totale demolizione e costruzione di un nuovo edificio totalmente o in parte difforme da quello preesistente nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. LL.PP. del 16/1/1996 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche

F. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica - laddove ammessi dal presente Piano con tassativa esclusione nelle Z.T.O. A - consistono in un insieme di opere (comprese la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con o senza ricostruzione) finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistenti anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:

- F.1 modifica e trasformazione delle tipologie edilizie;
- F.2 modifica della suddivisione dei lotti;
- F.3 modifica del tracciato stradale;
- F.4 modifica del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato;
- F.5 trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e spazi non edificati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. LL.PP. del 16/1/1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche).

G. Nuova edificazione

Con tale definizione s'intende un'attività di costruzione o di modificazione fisica di un immobile (fabbricato o terreno), indipendentemente dalla tecnica costruttiva seguita e dal materiale impiegato. Tale tipo d'intervento può riferirsi sia alla costruzione di fabbricati che di opere di urbanizzazione e di infrastrutture (strade, piazze, acquedotti, fognature ed opere a rete in genere, ecc.).

H. Demolizione

Con tale definizione s'intende l'insieme delle operazioni con le quali si procede alla eliminazione di edifici che possono essere incongrui con il tessuto urbano in cui sono inseriti, fatiscenti e di scarso valore storico al fine di realizzare migliori condizioni igienico abitative e/o nuovi spazi urbani.

I. Ricostruzione

Con tale definizione s'intende l'insieme delle operazioni collegate alla demolizione di un edificio e alla costruzione di un nuovo edificio sostitutivo di quello preesistente.

L. Ampliamento

Con tale definizione s'intende una serie di lavori effettuati allo scopo di ingrandire un edificio esistente realizzando uno spazio supplementare rispetto all'esistente.

Costituisce un caso particolare l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico. Tale genere di ampliamento è consentito, salvo specifico divieto, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo nelle Z.T.O. di tipo A già assoggettate a Piano di Recupero e nelle quali è previsto il diradamento funzionale.

Nel caso di abitazioni l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico deve osservare le seguenti condizioni:

- a) deve essere di modesta entità e consistere nell'addizione all'abitazione di ulteriori stanze o pertinenze, per adeguamenti di natura igienica, funzionale, dimensionale così come previsto dalla legge 219/81 e dal T.U. 76/90;
- b) non sono ammessi ampliamenti che, mediante soluzioni distributive appropriate a consentire lo scorporo di unità immobiliari autonomamente abitabili e suscettibili di accesso indipendente, possano comportare un incremento del numero di abitazioni oltre quelle esistenti alla data di adozione del presente Piano;
- c) non sono ammessi ampliamenti senza aumento di carico urbanistico da ottenersi mediante la realizzazione di ulteriori partizioni orizzontali a quote superiori a quella di calpestio dell'ultimo piano utile e praticabile;
- d) ampliamenti consistenti nella realizzazione di locali idonei, per dimensione ed ubicazione, ad uso di autorimessa potranno essere assentiti esclusivamente per edifici totalmente o parzialmente sprovvisti dall'origine di locali appositi o idonei, e nel limite massimo complessivo di una autorimessa ogni abitazione.

M. Sopraelevazione

Con tale definizione s'intende una serie di lavori effettuati allo scopo di ingrandire un edificio esistente in senso verticale.

N. Opere interne

Sono definite come opere interne di cui all'art.4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, convertito con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art.2, comma 60, legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni, e subordinate alla denuncia d'inizio di attività, le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A di cui all'art.2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, non modifichino la destinazione d'uso. E' fatto in ogni caso salvo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Sono definite come opere interne, di cui all'art.26 legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni ed integrazioni, per le quali l'interessato deve presentare al comune, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione, a firma di professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati ed approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1977 n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Sono assoggettabili alla procedura di cui all'art.26 legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni le opere interne, ivi definite, solo qualora il loro ambito non sia riconducibile a quello descritto dall'art.4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art .2, comma 60, legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni.

O. Modifiche allo stato dei luoghi

Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi le opere che non consistono in manufatti e rientrano nella seguente casistica:

- a) prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
- b) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, e comunque accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque

genere se non conforme alla destinazione d'uso funzionale della superficie ineditata;

- c) abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
- d) opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- e) posa a dimora di alberi e piante in esecuzione di licenza edilizia, autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia;
- f) modifica della sistemazione delle aree di pertinenza.

P. Opere infrastrutturali diffuse

Costituiscono opere infrastrutturali diffuse quelle relative alla costruzione o modificazione di vie di comunicazione, nonché di reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, quando non costituiscano opere di urbanizzazione. Ferrovie e strade di categoria A, B, C, D sono ammesse esclusivamente sulle aree per vie di comunicazione disciplinate dal presente Piano. Sono comunque ammesse se previste da strumenti di programmazione e/o pianificazione sovraordinati o da strumenti urbanistici d'attuazione.

Le altre opere infrastrutturali diffuse, ove non costituiscano urbanizzazione, sono ammesse nelle aree per vie di comunicazione e nella generalità del territorio extraurbano, fatte salve le prescrizioni previste nelle zone d'interesse o tutela paesaggistica ed ambientale.

La costruzione e la modificazione di vie di comunicazione, di condotte per il trasporto sul territorio di energia e fluidi, nonché di opere relative al sistema idrografico di superficie è soggetta a concessione gratuita, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, art.9, 1. comma, lett. f). La concessione edilizia per tali costruzioni, ove non consistano in opere di urbanizzazione primaria o di viabilità, può essere rilasciata anche in assenza di specifiche indicazioni o previsioni da parte del Piano regolatore, a condizione che si tratti di progetti di pubblica utilità.

Q. Pertinenza

L'art.817 del Codice Civile definisce la pertinenza come "cosa destinata in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa".

Scopo della pertinenza è quello di accrescere l'utilità o il pregio dell'edificio principale, senza costituire parte integrante e senza essere elemento indispensabile alla sua esistenza e funzionalità.

Sono da intendersi come pertinenze:

- gli orti urbani ed i giardini;
- i vani di cantina;
- le legnaie – ripostiglio;
- le tettoie;
- i box e/o le autorimesse.

R. Diradamento funzionale

S'intende come diradamento funzionale il cambio di destinazione d'uso di parte o di tutto l'immobile originariamente residenziale. Questa disciplina delle trasformazioni delle destinazioni d'uso – così come regolate dalla "Griglia delle compatibilità" facente parte del successivo art.33 – sono assentibili, per gli immobili compresi nelle Z.T.O. di tipo A, sui quali non si è ancora intervenuti ai sensi della legge n. 219/81 e del T.U. 76/90 perché inidonei sotto il profilo dello stato di

consistenza e dei caratteri tipologici, distributivi e di superficie utile a conseguire l'adeguamento funzionale di cui alle richiamate norme legislative.

Tale diradamento è conseguito per mezzo del cambio di destinazione d'uso di parte o di tutto l'immobile originariamente residenziale.

CAPO III - Nomenclatura generale

Art.9 - Descrizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Allo scopo di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative degli interventi urbanistici ed edilizi realizzabili nelle varie zone dell'intero territorio comunale si adottano i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi e le seguenti definizioni:

1) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale - riferita all'intera area che forma oggetto d'intervento urbanistico preventivo - sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale IFT espresso in mc./Ha, s'intende un'area come quella innanzi definita e comunque definita come superficie minima d'intervento nel caso dei Piani di lottizzazione, comprendente le aree per le opere di urbanizzazione primaria, quelle parziali o totali per le opere di urbanizzazione secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del Piano Regolatore Generale (strade, aree d'intersezione, parcheggi pubblici) e dalle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area stessa ed al lordo delle strade esistenti o previste dal Piano Regolatore Generale internamente all'area.

2) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria (IFF), s'intende - espressa in mq. - quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale (St), detratte le superfici per le opere di urbanizzazione primaria (S1) e, quando richiesto, quelle per le opere di urbanizzazione secondaria (S2) e comunque di uso pubblico. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo l'unità minima d'intervento qualora specificata nelle presenti norme o da quelle dei vigenti strumenti urbanistici esecutivi eventualmente richiamati.

3) Indici urbanistici e edilizi

Per indici urbanistici e edilizi s'intendono le prescrizioni atte ad individuare le quantità edificabili ed a definire i caratteri delle opere realizzabili.

4) Struttura insediativa

Per struttura insediativa s'intende il rapporto tra la natura geomorfologica del terreno ed i modi di occupazione del suolo, ossia la posizione degli insediamenti rispetto all'andamento del suolo, i criteri di utilizzazione di luoghi orograficamente singolari, la disposizione rispetto al suolo dei fronti e dei retri, la sistemazione degli spazi urbani interni, il rapporto tra percorsi e funzioni.

5) Principio insediativo.

Per principio insediativo s'intende il frazionamento del suolo, la geometria delle divisioni parcellari, le loro relazioni con la morfologia del suolo e con il sistema viario, la loro articolazione tipologica.

6) Organismo edilizio

Per organismo edilizio s'intende un edificio o un insieme di edifici che hanno carattere unitario; sono cioè costituiti da elementi e da parti inscindibilmente collaboranti. Sono elementi caratterizzanti l'organismo edilizio: l'articolazione distributiva (numero e posizione degli accessi e delle scale, dimensione media dei vani e loro geometrie, specializzazione funzionale), le componenti della struttura resistente e gli elementi morfologici caratterizzanti.

7) Tipo edilizio

Per tipo edilizio s'intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative alla articolazione distributiva (vedi precedente punto 5), alle modalità di aggregazione con edifici analoghi, al rapporto con il lotto e al rapporto con la strada.

L'individuazione del tipo edilizio è contenuta nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

8) Elementi morfologici caratterizzanti

Per elementi morfologici caratterizzanti s'intendono tutte le soluzioni (di punti e aspetti specifici) che, per le loro geometrie, per le tecniche realizzative, per il tipo di materiali adottati e per i loro rapporti reciproci concorrono a definire la forma propria di un organismo edilizio.

Essi sono: murature, superfici parietali, cantonali, colonne, lesene e paraste, pilastri, cornici, cornicioni, vani finestre e porte, archi, solai, volte, balconi e ballatoi, ringhiere ed elementi di protezione, pavimentazioni, strutture di collegamento verticale, sistemi atrio - vano scala, coperture, infissi, logge e porticati, grate ed altri elementi di chiusura o di delimitazione.

9) Tipo stradale

Per tipo stradale s'intende un esemplare di strada avente specifiche caratteristiche costruttive, tecniche, funzionali relative alla dimensione ed alla divisione della carreggiata: alla presenza ed alla dimensione dei marciapiedi. Si intendono qui richiamate le caratteristiche previste dall'art.2 del Decreto Legislativo del 30/4/1992 n. 285. Per la loro progettazione dovrà farsi riferimento alle specifiche del CNR, Normativa per la progettazione delle strade (Bollettino n. 77/1980), per la costruzione delle strade extraurbane (Bollettino n. 78/1978), delle strade urbane (Bollettino 60/1978), dell'arredo funzionale delle strade urbane, delle intersezioni stradali (Bollettino 31/1973 e n. 90/1983).

10) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

che comprende le aree destinate a :

- a) strade di tipo E e F di cui all'art.2 del richiamato DL 30/4/92 n. 285;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde primario.

11) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

a norma del punto 2 del V comma dell'art.28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 , del Decreto Interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444 e della legge regionale 20 marzo 1982, n. 14.

12) Sm = Superficie minima d'intervento

Area minima, espressa in metri quadrati, richiesta dalle presenti norme per le diverse zone sia per gli interventi urbanistici preventivi che per quelli edilizi diretti.

13) IFT = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

14) IFF = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

15) SC = Superficie coperta

Misura, in metri quadrati, l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume di un edificio, compresi gli spazi porticati, le logge ed i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, oltre le corti ed analoghi spazi scoperti.

16) Q = Rapporto massimo di copertura

Misura la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).

17) H = Altezza del fabbricato

Espressa in metri lineari, non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

S'intende per parete esterna ogni superficie con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio (quota media del marciapiede e, ove il marciapiede non esista, quota media della strada; intendendosi per "marciapiede" e per "strada" l'area di circolazione di uso pubblico, pedonale o automobilistica, da cui si accede all'edificio, considerate limitatamente al tratto prospiciente l'edificio stesso) alla linea di copertura definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto o, se questo ha una pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Sono esclusi dai limiti di altezza i volumi e i manufatti tecnici (tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiera, silos, terminali di scale e ascensori). Nelle zone destinate alla produzione primaria e secondaria sono, altresì, da considerare volumi tecnici gli impianti che non prevedono la presenza di persone.

18) V = Volume del fabbricato

Misura, in metri cubi, il prodotto $Sc \times H$; qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, la somma dei relativi prodotti calcolati in maniera analoga, detraendone gli eventuali spazi porticati, se aperti al pubblico passaggio o per i quali sia stata trascritta alla Conservatoria delle ipoteche il vincolo a non procedere alla chiusura sui lati aperti, o se sottostanti a parti che aggettano nei piani superiori al piano terreno. Per i "volumi tecnici" si rinvia a quanto specificato nel Regolamento Edilizio.

19) Distanze

Distanza da confini privati: s'intende per distanza dai confini privati (DC) dell'edificio, quella considerata dal limite più esterno degli eventuali corpi di fabbrica aggettanti chiusi, con l'esclusione di fregi o cornicioni aggettanti per una misura non superiore a ml. 1,50. Essa è disciplinata anche dal D.M. 16/01/96 "Norme per le costruzioni in zone sismiche" fatte salve le eccezioni previste dalla legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni.

Distanza tra fabbricati: s'intende per distanza tra fabbricati (DF), quella considerata dal limite più esterno degli eventuali corpi di fabbrica aggettanti chiusi, con l'esclusione di fregi o cornicioni aggettanti per una misura non superiore a ml. 1,50. Essa è disciplinata anche dal D.M. 16/01/96 "Norme per le costruzioni in zone sismiche" fatte salve le eccezioni previste dalla legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni.

Distanza dal ciglio stradale: s'intende per distanza dal ciglio stradale (linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine) la distanza (in ml.) tra questo limite e quello più esterno del corpo dell'edificio, con l'esclusione di fregi, cornicioni e balconi aggettanti per una misura non eccedente a ml. 1,50. Essa è disciplinata anche dal D.M. 16/01/96 "Norme per le costruzioni in zone sismiche" fatte salve le eccezioni previste dalla legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni.

20) Aree di pertinenza delle costruzioni

Sono le superfici territoriali e fondiarie adiacenti alle costruzioni e/o asservite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria. In caso di frazionamenti di proprietà si farà riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del progetto di Piano Regolatore Generale, tenendo conto delle volumetrie già esistenti sulla proprietà.

21) Giardino privato o orto urbano

Pertinenza o area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato o a giardino con presenza di alberature ed arbusti; sono ammesse, ai sensi della legge n. 122/1989 - fatti salvi i casi per i quali è richiesta preventiva specifica autorizzazione e nei modi previsti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione- la costruzione in sottosuolo di autorimesse con relative rampe per l'accesso e volumi tecnici per l'aerazione. Detti parcheggi andranno tassativamente ricoperti con uno strato di terreno dello spessore minimo di 70 cm idoneo alla formazione del verde.

22) Parcheggio privato

Per parcheggio privato s'intende:

- ◆ gli spazi da destinare a parcheggi (in sottosuolo o nei locali siti a piano terra) di pertinenza delle singole unità immobiliari e per le nuove costruzioni in misura non inferiore a mq. 10 ogni 100 mc. vuoto per pieno di costruzione ai sensi della richiamata legge n. 122/1989. Questi parcheggi sono legati al vincolo di pertinenza agli immobili principali di riferimento;
- ◆ gli spazi da destinare ai parcheggi in soprasuolo o sottosuolo non soggetti a vincoli di pertinenza.

23) Standard urbanistico

Esso è il rapporto proporzionale tra le aree destinate alla permanenza dell'uomo (insediamenti residenziali, industriali, artigianali, commerciali) ed impianti tecnologici (opere di urbanizzazione primaria) o aree destinate ad usi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria).

24) Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria gli impianti e costruzioni (per lo più con disposizione a rete e/o di carattere tecnologico) necessari o utili per la funzionalità di un insediamento, quanto allo svolgimento delle funzioni elementari, delle attività economiche e delle relazioni territoriali.

25) Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria gli impianti e costruzioni strumentali allo svolgimento di funzioni umane non elementari e/o alla prestazione di servizi di interesse ed utilità comune che, nell'ambito di un insediamento, sono funzionali al medesimo per il migliore sviluppo della comunità organizzata.

Art.10 - Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

1. L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie, avvenuta in base a norme urbanistico - edilizie vigenti prima dell'entrata in vigore delle presenti NTA, esclude ogni ulteriore utilizzazione edificatoria, salvo casi di ricostruzione appositamente previsti, indipendentemente da ogni frazionamento o passaggio di proprietà.

2. La superficie minima d'intervento, come definita nel precedente art.9, può essere costituita da aree appartenenti a più proprietari. E' ammesso l'asservimento di un'area ad un'altra al fine della determinazione della volumetria edificabile purché vi sia identità di destinazione urbanistica e vi sia il requisito della continuità dei terreni, eccetto i casi in cui le aree considerate siano separate da una strada (Cfr. Consiglio di Stato, V Sez. 19/3/91, n. 291); in questo caso il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari, relativa alla inedificabilità delle superfici non interessate dalla edificazione la cui superficie è stata contabilizzata ai fini del calcolo degli indici zonali. Per le Z.T.O di tipo E resta valido quanto disposto al punto 1.8 della L.R. 14/82.

3. Qualora un'area a destinazione d'uso omogenea, sulla quale insistano delle costruzioni che s'intende conservare, sia frazionata per ottenere nuovi lotti edificatori, fermo restando quanto prescritto dal precedente primo paragrafo, il rapporto fra le costruzioni e la parte di area che a queste rimane asservita dovrà rispettare gli indici zonali.

4. L'indice di fabbricabilità territoriale (IFT) si applica in tutti i casi per i quali é richiesto l'intervento urbanistico preventivo dalle presenti NTA..

5. L'indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) (che fissa il volume costruibile su ciascun lotto) si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso d'attuazione di piani esecutivi, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

6. Nel caso di edificazione successiva all'intervento urbanistico preventivo, dovrà essere indicato per ogni zona comprendente più lotti edificatori con caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione del predetto indice alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura ammissibile sulla base dell'indice di fabbricabilità territoriale applicata alla superficie totale dell'intera zona interessata dallo strumento urbanistico esecutivo, tenendo conto della volumetria eventualmente già esistente.

7. Nelle zone già assoggettate o da assoggettare a Piano di recupero redatto ai sensi e per gli effetti delle leggi n. 219/1981 e successive modificazioni e integrazioni, 5 agosto 1978, n. 457 e 17 febbraio 1992, n. 179, per le quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.31 della richiamata legge n. 457/78 e nel caso di ulteriore intervento urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico nelle Zone Territoriali Omogenee di tipo A, é fatto obbligo - come in ogni altra parte del territorio comunale - di edificare nel rispetto delle vigenti norme per le costruzioni in zone riconosciute sismiche.

8. Laddove non è rispettato il rapporto altezza fabbricato / larghezza stradale previsto dalle norme tecniche vigenti nelle zone dichiarate sismiche, prevalgono le previsioni e i posizionamenti del presente strumento urbanistico. In questi casi si applicano i coefficienti indicati per ogni zona nella perizia geologica tecnica, facente parte integrante del Piano Regolatore Generale, resta salva la possibilità di applicare coefficienti diversi ritenuti necessari a seguito di indagini puntuali.

Art.11 - Destinazioni d'uso.

1. Per destinazione d'uso s'intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse in zone edificate e non edificate.

2. Ai fini della definizione delle destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone territoriali omogenee del Piano Regolatore Generale, le presenti NTA individuano di seguito le seguenti categorie e sotto categorie di destinazioni d'uso.

3. Sono destinazioni d'uso principali: residenza, attività produttive artigianali ed industriali, attività economiche di servizio, attività agricole e connesse, servizi ed attrezzature di uso pubblico, spazi scoperti di uso pubblico.

4. Esse si articolano nel modo seguente:

RESIDENZA (R):

- residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, convitti, pensionati, conventi, comunità di vario tipo;

ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (I):

- Fabbriche ed officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi e spazi espositivi connessi);
- Magazzini, depositi coperti e scoperti;
- Costruzioni per attività industrializzate o a carattere artigianale adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

ATTIVITA' ECONOMICHE DI SERVIZIO (TA):

- Attività diretta alla produzione dei servizi per l'ospitalità (TR) (alberghi, motel, villaggio - albergo, residenze turistico - alberghiere) ed impianti turistici complementari per il ristoro (ristoranti, bar, snack-bar, fast - food, ecc.), attrezzature ricettive all'aria aperta (camping, villaggi turistici), come definiti e classificati dalle L. R. n. 15/1984, n. 40/1984 e dalla L.R. 13/1993.
- Attrezzature commerciali (TC): centri commerciali al dettaglio ed all'ingrosso, mercati, supermercati al dettaglio ed all'ingrosso, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio.
- Stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti (TD).
- Complessi direzionali: banche, palazzi per uffici, ecc. (TU).

ATTIVITA' AGRICOLE O PRIMARIE E CONNESSE:

- Aree boschive, pascolive e incolte, aree seminate ed a frutteto, aree seminate irrigue ed a frutteto.
- Abitazioni per i conduttori dei fondi.
- Annessi agricoli per la conduzione dei fondi (depositi per attrezzature e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).
- Locali per lo svolgimento delle attività agricole connesse di cui al successivo art.41.
- Allevamenti di bestiame a carattere aziendale aventi cioè il limite funzionale di 40 quintali di peso vivo di bestiame per ogni ettaro di terreno agricolo dell'azienda. (Allorché il limite funzionale di cui innanzi viene superato, l'allevamento del bestiame è considerato a carattere industriale.

SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO (S):

- Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

- Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo.
- Servizi per il culto, la cultura, lo spettacolo (Sd): chiese, musei, cinema, teatri, sale di spettacolo, auditori, sale multimediali.
- Servizi sociali, culturali e ricreativi (Sr): sale polivalenti, mense.
- Servizi di assistenza socio sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali ad esse connessi).
- Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori, servizi per la salute mentale.
- Servizi sportivi coperti (Ss): palestre, piscine, campi coperti, palazzi dello sport.
- Servizi amministrativi e tecnici (St): servizi comunali degli Enti territoriali intermedi e della protezione civile, servizi della Giustizia, attrezzature della Finanza, attrezzature per la pubblica sicurezza e militari; stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua e delle varie forme di energia, impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani e delle acque fognarie.
- Servizi cimiteriali (Sc).
- Giardini e parchi pubblici.
- Parcheggi coperti (Sy).

SPAZI SCOPERTI DI USO PUBBLICO:

- Vie, corti, larghi, piazze, parcheggi a raso o coperti, servizi sportivi scoperti (V1).
- Parchi urbani, giardini, giardini di gioco, prati, alberate, larghi alberati, piazze alberate, aiuole spartitraffico e fasce di rispetto stradale (V2).

5. Qualora nell'attuazione del Piano Regolatore Generale si ipotizzassero usi non previsti nel precedente elenco, l'Amministrazione comunale potrà assimilarli per analogia a quelli innanzi indicati.

6. Quando le presenti N.T.A. prevedono per aree ed eventuali sotto - zone le destinazioni d'uso principali, senza specificarne esclusioni, ne ammettono tutte le articolazioni. Tali usi debbono essere rispettati per le aree e le eventuali sotto - zone. Annessi e garage di pertinenza (ai sensi dell'art.18 della legge n. 765/1967 e successive modificazioni ed integrazioni), quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi ed assentiti.

7. I servizi e le attrezzature di uso pubblico (S) sono, di norma, realizzate dalla pubblica amministrazione competente, che ne acquisisce la proprietà. Se il proprietario dell'immobile necessario per la loro realizzazione intende porre in essere interventi in esecuzione del Piano Regolatore Generale, occorre l'assenso della P.A., che può rilasciarlo verificando l'esistenza delle seguenti concorrenti condizioni:

- a) che l'immobile non sia oggetto di un intervento già programmato dalla pubblica amministrazione competente;
- b) che le costruzioni e/o gli impianti progettati nonché lo specifico uso previsto risultino adeguati rispetto alla destinazione attribuita all'immobile dal Piano Regolatore Generale;
- c) che l'uso pubblico sia garantito (in perpetuo o, comunque, per un periodo non inferiore ai venti anni) e disciplinato da specifica convenzione da stipulare - prima del rilascio della concessione edilizia - con il Comune e da trascrivere nei RR.II.; la convenzione

deve prevedere obbligazioni del proprietario in ordine sia alla manutenzione e alla gestione dell'impianto o del servizio pubblico sia in ordine alle condizioni di accesso e di fruizione da parte del pubblico.

8. Un intervento può condurre al cambiamento di destinazione d'uso anche senza che ciò comporti opere fisiche. Esso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso.

9. Il cambiamento di destinazione d'uso principale con un altro è sempre considerato "variazione essenziale" ai sensi della legge n. 47/1985 ed è soggetto a concessione.

Art.12 - Trasformazione delle destinazioni d'uso.

1. Si considera trasformazione della destinazione d'uso ogni mutamento di funzione che comporti il passaggio da una sotto - categoria all'altra tra quelle previste dalle presenti N.T.A.. che interessi interi edifici, singole unità immobiliari o parte di esse.

2. Ogni trasformazione della destinazione d'uso è subordinata alle procedure previste dalla vigente legislazione; essa potrà essere autorizzata entro i limiti di ammissibilità di cui agli strumenti urbanistici vigenti dietro il corrispettivo versamento dei relativi oneri di urbanizzazione laddove dovuti.

Art.13 - Opere di urbanizzazione primaria.

1. Sono definite dalle leggi vigenti opere di urbanizzazione primaria le seguenti realizzazioni:

- a) Strade pedonali e carrabili al servizio degli insediamenti di qualsiasi tipo e strade di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale.
- b) Spazi di sosta e di parcheggio pubblico al servizio di singoli insediamenti e fabbricati.
- c) Condotte e reti fognarie per lo scolo delle acque chiare e luride ivi comprese le relative opere, accessorie e gli eventuali impianti di depurazione.
- d) Rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile ivi compresi gli impianti accessori di captazione e sollevamento, nonché le condotte di allacciamento alla rete principale urbana.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso pubblico e privato ed eventuale rete per la distribuzione del gas ivi comprese le cabine secondarie e le centraline di pompaggio nonché le condotte di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
- f) Pubblica illuminazione delle strade e degli spazi pubblici e di uso pubblico.
- g) Rete telefonica ivi comprese le centraline o impianti di tipo analogo al servizio di singoli insediamenti o di gruppi di fabbricati.

Art.14 - Opere di urbanizzazione secondaria.

1. Sono definite opere di urbanizzazione secondaria quelle opere, di seguito elencate, che assicurano gli insediamenti una corretta attrezzatura collettiva ed una equilibrata infrastrutturazione urbana:

- a) Servizi per l'istruzione di base (scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie inferiori).

- b) Servizi sociali, religiosi culturali e ricreativi, servizi per l'assistenza socio sanitaria (asili-nido, centri sanitari ed assistenziali).
- c) Mercati di quartiere.
- d) Delegazioni e uffici comunali.
- e) Edifici per servizi religiosi.
- f) Impianti sportivi di quartiere.
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali.
- h) Ambulatori e centri sanitari.
- i) Aree verdi di quartiere.
- l) Aree piantumate d'uso pubblico, attrezzate e non (prati, giardini, parchi).
- m) Parcheggi pubblici.
- n) Aree destinate ai servizi della Difesa e della Protezione civile.

2. Sono considerati allacciamenti di pubblici servizi, le condotte fognanti e di adduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con i centri esistenti, ecc.. per le parti non a diretto servizio dei singoli insediamenti.

Art.15 - Standard urbanistici.

1. In conformità con la legislazione Statale e Regionale il Piano Regolatore Generale tende ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commisurate all'entità di tutti i tipi di insediamento sulla base dei seguenti parametri:

- 1.1. **Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali:** 18,00 mq./ab. che risulteranno, di massima così ripartiti:
 - a) 4,5 mq./ab. di aree per l'istruzione inferiore: scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
 - b) 2,00 mq./ab. di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
 - c) 9,00 mq./ab. di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
 - d) 2,50 mq./ab. di aree per parcheggi di uso pubblico;
- 1.2. **Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:** la dotazione minima di tali aree, destinate alla realizzazione di parcheggi, verde ed attrezzature varie al servizio degli insediamenti produttivi è stabilita nella misura del 10% in rapporto alla superficie destinata agli insediamenti industriali;
- 1.3. **Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali:** la dotazione minima di standard funzionali ai nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale per parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie al servizio dei nuovi insediamenti di carattere commerciale dovrà corrispondere alla disciplina dettata dal capo 2 dell'art.5 del D.M. 1444/68.

3. Le aree computate ai fini degli standard sono soltanto quelle per le quali è prevista la acquisizione da parte del Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico; non possono

essere computate come standard aree che, per essere già assoggettate a vincoli o a servitù, possono variare nel tempo la loro dimensione o la loro destinazione d'uso.

4. La simbologia risultante negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale relativamente alle funzioni da allocare nelle diverse aree vincolate a standard è indicativa. Tali funzioni potranno essere diversamente distribuite in sede di piani esecutivi e di P.P.A. con espressa motivazione, dalla quale risulti che la variazione non comporta violazione delle dotazioni specifiche di standard previste dalla legislazione vigente.

5. Nei comparti soggetti a pianificazione esecutiva in cui non siano individuate preventivamente le aree vincolate a standard, o siano state previste in misura inferiore a quanto disposto dalle presenti norme, si dovrà procedere alla loro individuazione in sede di piano esecutivo nella misura stabilita dalle presenti norme, oppure si potrà, in caso di materiale e assoluta indisponibilità delle stesse, procedere in tutto o in parte, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, alla loro monetizzazione.

6. Nei comparti in cui le aree standard siano state preventivamente individuate si potrà procedere ad un motivato ampliamento o ad una diversa allocazione delle stesse in sede di piano esecutivo. In tali casi dovrà comunque essere garantito il rispetto delle previsioni specifiche e generali dei limiti volumetrici previsti e dei reciproci rapporti fra aree sottoposte a differenti regimi od usi.

TITOLO II - DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE.

CAPO I - Tutela del patrimonio naturale e paesaggistico; tutela dall'inquinamento.

Art.16 - Tutela delle alberature.

1. L'ubicazione delle nuove costruzioni deve, di norma, salvaguardare gli alberi d'alto fusto esistenti e a tale condizione può essere esplicitamente subordinato il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività.
2. L'abbattimento delle alberature d'alto fusto deve essere autorizzato dal Responsabile del Servizio o Ufficio tecnico che può subordinarla all'obbligo, per ogni albero abbattuto, della messa a dimora di un nuovo albero della stessa essenza o di essenza similare.
3. Il taglio dei boschi è regolato dalle specifiche leggi nazionali e regionali, in modo particolare, quelle riguardanti l'agricoltura e i vincoli idrogeologici.
4. Resta escluso dalla normativa del presente articolo il taglio delle colture arboree a rapido accrescimento destinate ad uso industriale.

Art.17 - Tutela della flora spontanea.

1. La cotica erbosa e lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati.
2. Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali, restando escluso il trasporto al di fuori del fondo da cui la cotica erbosa e lo strato superficiale dei terreni siano stati prelevati.
3. Egualmente sono ammesse le medesime operazioni nel caso di opere edificatorie o di urbanizzazione debitamente autorizzate, in tempi immediatamente precedenti l'esecuzione delle opere stesse.
4. Restano esclusi dalla disciplina del presente articolo la cotica erbosa e lo strato superficiale dei

terreni destinati a vivai.

5. E' vietata l'eliminazione della vegetazione erbacea o arbustiva e delle stoppie mediante il fuoco o l'impiego di sostanze erbicide lungo le rive dei corsi d'acqua naturali o artificiali sia perenni che temporanei, le scarpate ed i margini delle strade, le separazioni dei terreni agrari e i terreni sottostanti le linee elettriche.

Art.18- Disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava.

1. L'autorizzazione e la concessione alla coltivazione delle cave è rilasciata con le modalità previste dagli artt.3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 17/95 salvo quanto diversamente disciplinato dal PTP e dal PRMP cui si rinvia.

2. Per la coltivazione delle cave in atto, e per le quali all'entrata in vigore della L.R. 54/85 era stata presentata denuncia al Comune e alla Regione Campania ai sensi dell'art.28 del DPR n. 128/59, si rinvia a quanto disposto in merito dall'art.22 e dall'art.24 della L.R. 17/95 e dal comma a) del capo 2 delle Norme di salvaguardia del "Parco Regionale dei Monti Picentini".

3. Ai sensi degli articoli 8 e 9 della L.R. 17/95 al termine della coltivazione (vedi art.18 L.R. 17/95), è prescritta la ricomposizione ambientale del territorio interessato che deve prevedere la risistemazione idrogeologica del terreno, il risanamento paesaggistico e la restituzione del terreno agli usi produttivi agricoli con i criteri prescritti ai comma a), b), c) del capo 2 dell'art.8 della L.R. 17/95. E' prevedibile un riutilizzo di cave dismesse per i casi previsti dalle L.R. n: 10/1993, n. 11/1994 e dall'art.9 della richiamata L.R. 17/95. E' suggerita una preliminare procedura di Studio di Impatto Ambientale e di Valutazione di Impatto Ambientale (Cfr. D.P.C.M. 27/12/1988).

4. La concessione edilizia, obbligatoria per i manufatti e gli impianti ed ogni altra opera collegata all'attività della cava è regolamentata dall'art.1 della legge n. 10/77 e dall'art.15 della L.R. 17/95.

Art.19 - Creazione, copertura e rispetto di fossi e canali.

1. La creazione o la copertura, anche parziale, di fossi e canali può essere autorizzata purché vi sia regolare nullastata dell'Ente proprietario del canale e l'opera proposta non alteri il regime della corrente, né provochi strozzature, bruschi allargamenti, variazioni di pendenza del fondo o comunque risulti in contrasto con le prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale.

2. La soppressione di fossi o canali anche privati è ammessa solo se la rimanente rete risulta comunque sufficiente per raccogliere e smaltire le acque piovane, ciò può essere ottenuto anche ampliando o sistemando convenientemente la rimanente rete.

3. Anche se non espressamente indicate graficamente negli elaborati di piano si intendono prescritte adeguate fasce di rispetto nei confronti dei fossi e dei canali tombati o a cielo libero appartenenti al Pubblico Demanio e ad Enti consortili Irrigui e di Bonifica siano essi esistenti o comunque da realizzarsi in forza di leggi o regolamenti vigenti. Pur se non rappresentati negli elaborati grafici, esse sono quelle prescritte al punto 1.7 del Titolo II della L.R. 14/1982 misurate a partire dal ciglio del fosso o del canale e fatte salve in ogni caso maggiori distanze imposte dagli enti proprietari e concessionari in forza di leggi o regolamenti vigenti e le ulteriori disposizioni di cui ai successivi articoli delle presenti N.T.A.

4. Le fasce di rispetto di cui al comma precedente debbono ritenersi inedificabili fatta eccezione per le opere idrauliche, l'installazione di impianti tecnologici o la creazione di spazi di verde pubblico.

5. Eventuali deroghe al comma precedente possono essere ammesse esclusivamente per l'ampliamento di edifici ricadenti in dette fasce, preesistenti all'entrata in vigore delle presenti N.T.A.. assoggettate agli interventi di cui alla legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni e previa acquisizione di Nulla Osta da parte degli Enti Proprietari dei fossi e dei canali.

6. La soppressione di un fosso o di un canale fa automaticamente decadere le relative fasce di rispetto.

Art.20 - Tutela dall'inquinamento.

1. Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo devono essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. I materiali solidi da rifiuto devono essere sversati nei siti a tanto destinati, a seguito di autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, a cui va rivolta istanza preventivamente, e al soddisfacimento degli oneri dovuti. Le attuali discariche non autorizzate dovranno, a cura e spese del proprietario, essere risistemate in base a specifiche indicazioni e modi dettati dall'Amministrazione Comunale.

2. I Progetti da presentare per ottenere la concessione o autorizzazione edilizia relativamente ad impianti produttivi devono essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicato:

- a) l'eventuale livello d'inquinamento specifico prevedibile;
- b) le misure previste per l'abbattimento dei fattori di inquinamento, totale o nei limiti assentiti dalle specifiche norme legislative;
- c) la fonte di alimentazione idrica (dal sottosuolo mediante pozzi profondi, dall'acquedotto, da corsi d'acqua superficiali, ecc.);
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto;
- e) la relazione illustrativa, che per le industrie deve altresì indicare:
 - f) La descrizione del processo produttivo;
 - g) La quantità d'acqua necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
 - h) La quantità e la qualità dello scarico ed il recapito finale.

3. La documentazione di cui sopra deve essere esaminata dalla Commissione Edilizia con riferimento alle disposizioni statali e Regionali in materia, alla particolare situazione idrica locale nonché ad eventuali normative locali specifiche.

CAPO II - Tutela dei beni culturali e salvaguardia dell'ambiente urbano.

Art.21- Individuazione dei beni culturali.

1. Il Piano Regolatore Generale, al fine di salvaguardarli, attribuisce all'unica categoria dei beni culturali, gli immobili di interesse monumentale, archeologico, storico (edifici che, originati dalla civilizzazione del territorio - anche di quello agricolo - costituiscono nella loro configurazione tipologica e architettonica e nella loro specifica densità territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio urbano e rurale) e artistico nonché le aree e gli elementi di particolare pregio ambientale anche se non espressamente vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939.
2. Ulteriori individuazioni ai fini del comma precedente potranno essere effettuate in sede di pianificazione esecutiva.
3. I beni di cui al precedente punto 1 risultano individuati sulle Tavole di zonizzazione e in quelle del Piano di recupero vigente cui si rinvia.
4. Anche se non individuati nella cartografia di Piano, i siti archeologici sono tutelati dalla Legislazione Nazionale vigente in materia; essi sono oggetto, in collaborazione con le autorità interessate, di programmi di studio e di ricerca.
5. Nelle predette località, sino ad una più precisa perimetrazione da parte della Soprintendenza Archeologica, ogni lavoro comportante movimenti di terra (con esclusione dei normali lavori di aratura) dovrà essere preventivamente segnalato alla predetta Soprintendenza che dovrà rilasciare apposito nulla osta.

Art.22 - Modalità d'intervento sui beni culturali.

1. Ogni intervento sui beni culturali di cui al precedente articolo è subordinato alle seguenti prescrizioni fatta salva ogni altra norma generale o speciale di zona delle presenti N.T.A.. o di altri strumenti urbanistici esecutivi vigenti (Piano di Recupero ex art.28 legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni) nonché eventuali e più specifiche prescrizioni derivanti dalla eventuale formazione di piani esecutivi.
2. Interventi su edifici di interesse storico, monumentale e ambientale. Sui complessi edilizi, sui singoli edifici, o sulle parti di essi individuate come meritevoli di tutela, sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.8 delle presenti N.T.A., condotti con metodo scientifico secondo le ulteriori specificazioni ed integrazioni che seguono.
3. Devono conservare la totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato ciascun edificio, e, in particolare, devono essere volti:
 - a) alla conservazione integrale delle strutture storiche superstiti;
 - b) al ripristino delle parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio, anche mediante l'eliminazione delle alterazioni apportate alla tipologia edilizia interna originale;
 - c) alla eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte in contrasto con l'ambiente, intendendosi per superfetazione ogni manufatto che, costruito in data recente, non riveste nessun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
 - d) alla conservazione ed al ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio secondo le caratteristiche tipologiche dello stesso.
4. Sono eccezionalmente consentiti accorpamenti di più unità o cellule abitative o suddivisioni delle stesse, qualora lo richieda una più adeguata utilizzazione funzionale ai fini residenziali,

sempre che siano effettuati all'interno di ogni unità fabbricativa architettonicamente configurata e l'intervento non comporti alterazioni della struttura tipologica e costruttiva caratterizzante l'organismo edilizio.

5. In ogni caso, gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono assicurare la conservazione:

- a) della veste architettonica esterna con particolare riguardo:
 - agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecnologie in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;
- b) della struttura portante in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio ferme restando le vigenti disposizioni per le costruzioni in zone sismiche e le eccezioni assentite dalla legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) dei solai, che possono essere sostituiti, purché privi di elementi decorativi, senza modificazione della quota del calpestio, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti ferme restando le vigenti disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;
- d) delle coperture a tetto ed a terrazza che debbono restare alla stessa quota;
- e) delle scale interne, ogni qualvolta queste costituiscono elemento caratterizzante del tipo edilizio;
- f) delle porte, delle finestre e delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme tradizionali.

6. E' consentito procedere, nel rispetto delle disposizioni dei precedenti punti, al riordino ed alla installazione di:

- a) canne fumarie e comignoli, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali di questi ultimi;
- b) impianti tecnologici di servizio;
- c) antenne televisive per realizzare, ove possibile, sistemi centralizzati;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento e simili;
- e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano:
 - i valori architettonici fondamentali dell'edificio;
 - il profilo altimetrico delle coperture, in particolare, non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo.
- f) Servizi interni quali bagni e cucine (anche in blocchi unificati), se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria e ventilazione spinta. E' prescritto ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

7. Sono consentite solo le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche, costruttive e strutturali dell'edificio e con l'ambiente circostante costruito.

Art.23 - Decoro dell'ambiente urbano.

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario. Il Sindaco ha la facoltà di imporre al proprietario l'esecuzione, a propria cura e spese, di opere (sistemazione delle aree di pertinenza, rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di copertura, di infissi, di recinzioni, ecc.) finalizzate al mantenimento della qualità dell'ambiente urbano.

2. Le aree non edificate e incolte esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato devono essere di norma sistemate a verde e mantenute in condizioni decorose, devono pertanto essere messi in atto tutti quegli accorgimenti che impediscano l'utilizzazione delle stesse a discariche per rifiuti e detriti; la proprietà è responsabile della cura e della manutenzione di tali aree.

CAPO III – VIABILITÀ.**Art.24 - Classificazione delle strade.**

1. Il Piano Regolatore Generale, in accordo con il Nuovo Codice della Strada e del Piano Regionale dei Trasporti, classifica le infrastrutture viarie in base alle loro caratteristiche nelle seguenti categorie:

A. Strade di grande comunicazione o di traffico elevato:

- strade statali esistenti o di progetto di rilevanza internazionale e/o di grande comunicazione e strade a scorrimento veloce.

B. Strade di media importanza:

- strade statali esistenti o di progetto non comprese in quella della categoria precedente;
- strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50;
- strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50.

C. Strade di interesse locale:

- strade provinciali e comunali esistenti o di progetto non comprese tra quelle della categoria precedente di interesse prevalentemente intercomunale e/o comunale, aventi la funzione di interesse prevalentemente intercomunale e/o comunale.

D. Strade urbane primarie:

- strade comunali esistenti o di progetto aventi la prevalente funzione di supporto della mobilità a livello urbano dei centri e/o dei nuclei abitati.

E. Strade urbane secondarie:

- strade esistenti o di progetto a servizio della mobilità locale e di quartiere.

F. Strade rurali:

- strade esistenti o di progetto a prevalente servizio degli appezzamenti agricoli.

G. Strade pedonali e ciclabili:

- strade esistenti e di progetto con funzione di distribuzione capillare ed esclusiva dei ciclisti e dei pedoni.

Art.25 - Caratteristiche tecniche delle strade.

1. Per ciascuna delle categorie stradali di cui al precedente art.24 delle presenti N.T.A.. si rinvia alla normativa specifica ed alle disposizioni degli Enti competenti per le specifiche caratteristiche tecniche che rappresentano i dati minimi di base per la progettazione delle nuove sezioni stradali
2. Il rilascio delle concessioni è subordinato al rispetto, da parte del progetto edilizio, di condizioni che rendano agevole e non onerosa per l'Amministrazione Comunale la realizzazione delle opere necessarie ad adeguare le strade alle caratteristiche minime sopra richiamate.
3. Tali caratteristiche minime dovranno essere in ogni caso rispettate in sede di predisposizione e attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi; eccezioni sono ammesse solo per gli strumenti esecutivi già convenzionati per i quali si fa riferimento alle sezioni di progetto e per gli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato (Z.T.O. A e BS).
4. Tutte le opere relative alla costruzione di strade da parte di privati restano a carico dei privati stessi. Le nuove strade possono entrare a far parte del pubblico demanio solo dopo che l'Ufficio Tecnico Comunale ne abbia riscontrato l'idoneità attraverso regolare collaudo.
5. Le previsioni del Piano Regolatore Generale non escludono il potenziamento e l'adeguamento di strade esistenti o nuove previsioni stradali aggiuntive a quelle proposte, qualora non in sostanziale contraddizione con le stesse.

Art.26 - Accessi e svincoli.

1. Sulle strade classificate ai sensi del precedente art.25 di tipo B e C e su quelle di tipo D gestite dall'Amm.ne Provinciale, l'apertura di nuovi accessi privati può essere concessa solo previa autorizzazione da parte degli organi settoriali e territoriali competenti.
2. Per ragioni di sicurezza il Comune può richiedere che i nuovi accessi siano disposti in modo più razionale ed eventualmente convogliati su strade di derivazione o di servizio al fine di assicurare fra i nuovi accessi e quelli preesistenti la distanza minima di ml. 300.
3. Esternamente al sistema urbano le immissioni di nuove strade secondarie sulle strade di cui al primo comma del presente articolo, sono consentite previa autorizzazione degli organi settoriali e territoriali competenti, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal Piano Regolatore Generale.

CAPO IV - Disposizioni speciali

Art.27 - Disciplina degli insediamenti commerciali.

1. Gli insediamenti commerciali ed i loro ampliamenti devono avvenire, fatte salve le prescrizioni di cui alle presenti N.T.A., nel rispetto delle norme legislative vigenti e del D.M. Sanità 5/07/1975 e, più in generale, dal vigente Regolamento Edilizio.
2. Parimenti, l'insediamento di Esercizi Pubblici per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande anche congiuntamente ad altre attività ammesse, i cui tipi sono precisati dalla specifica vigente legislazione, deve avvenire, fatte salve in ogni caso le prescrizioni di cui alle presenti N.T.A., nel rispetto delle norme legislative sopra richiamate.

3. L'autorizzazione all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio di generi di largo e generale consumo con superficie di vendita (SV) maggiore di 400 mq. è subordinata al nullaosta della Giunta regionale sentito il parere, della commissione di cui all'art.17 della legge n. 426/1971.

4. E' altresì subordinata al nullaosta della Giunta regionale l'autorizzazione all'apertura di centri commerciali al dettaglio e di punti di vendita che per dimensioni e collocazione geografica sono destinati a servire vaste aree di attrazione eccedenti il territorio comunale quando la superficie di vendita (SV) è superiore ai 1.500 mq., esclusi magazzini e depositi.

5. I nuovi insediamenti di carattere commerciale dovranno rispettare la dotazione minima di standard funzionali di legge; sono fatte salve le ulteriori disposizioni contenute nei successivi articoli dettanti le norme specifiche per le singole zone territoriali omogenee.

6. Ai soli fini della dotazione minima di standard funzionali di cui al comma precedente, gli Esercizi Pubblici di qualsiasi dimensione sono considerati appartenenti alla categoria generale degli "insediamenti commerciali".

Art.28 - Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli insediamenti.

1. Ogni progetto per concessioni di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia per immobili non ricadenti in Z.T.O. A deve prevedere il reperimento delle seguenti quantità minime di superfici da utilizzare come parcheggio a servizio della costruzione, in relazione alle diverse destinazioni funzionali:

❑ **Residenza:**

- 1mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

❑ **Industria e Artigianato:**

- 1/5 della superficie lorda d'uso (SL) con un minimo di 5 posti auto;

❑ **Commercio al dettaglio:**

- 50% della Superficie di Vendita (SV) con SV pari a 200 mq.;
- 100% della Superficie di Vendita (SV) con SV maggiore di 200 mq.;
- 200% della Superficie di Vendita (SV) con SV maggiore di 1500 mq.

❑ **Commercio ingrosso:**

- 50% della Superficie di Vendita (SV).

2. Le superfici di cui al precedente comma possono essere realizzate in superficie, in costruzioni multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

3. Dette superfici vanno reperite all'interno della costruzione oggetto della concessione o nell'ambito dell'area di pertinenza della stessa; ove ciò non risulti possibile e nel rispetto della vigente legislazione, possono essere utilizzate anche aree diverse, purché ritenute idonee dalla Amministrazione Comunale per la loro vicinanza rispetto all'insediamento progettato e per la destinazione prevista dal piano.

4. Per gli interventi di ristrutturazione e per quelli di nuova costruzione da realizzarsi all'interno del tessuto urbano consolidato (Z.T.O. A e B; per le Z.T.O. A deve intendersi per nuova costruzione un intervento di demolizione e ricostruzione), qualora non risulti comunque possibile, a causa di comprovate situazioni strutturali e della dimensione e conformazione delle aree di pertinenza nonché da strade inaccessibili al traffico o di larghezza tale da non consentire l'accesso alle autorimesse, il rispetto delle quantità minime precedentemente indicate, è ugualmente consentito,

ai sensi della vigente legislazione, il rilascio di concessioni che prevedano il reperimento della quantità minima di superficie per parcheggio, consentita dallo stato dei luoghi e dalle caratteristiche tecnico-costruttive.

Art.29 - Attrezzature per la distribuzione di carburanti.

1. Le attrezzature per la distribuzione del carburante comprendono:

- impianti per la distribuzione dei carburanti;
- pensiline e costruzioni di servizi.

2. Tali attrezzature sono ammesse, fatte salve diverse prescrizioni di Enti nazionali, regionali e provinciali, nelle zone territoriali omogenee classificate di tipo B, C e D di cui ai successivi articoli e nelle fasce di rispetto stradale.

3. Le attrezzature aventi accesso da strade classificate di tipo B) e C) ai sensi delle presenti N.T.A.. devono avere accessi attrezzati e canalizzati.

4. Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.

5. I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente nelle zone territoriali omogenee classificate di tipo D e nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR 12/1/1971.

6. I depositi di GPL per il commercio al dettaglio di bombole ad uso domestico, sono tassativamente esclusi dalle zone territoriali omogenee classificate di tipo A; sono per contro ammessi nelle zone classificate B e C, per una cubatura massima complessiva di prodotto di mc. 50 e nelle zone di tipo D con le sole limitazioni prescritte dalle leggi vigenti in materia di sicurezza.

7. In tutte le zone sono ammessi i depositi di oli minerali per il riscaldamento e le necessità connesse alle attività produttive, solo in quanto accessori agli insediamenti esistenti od ammessi.

8. I depositi di oli minerali ad uso commerciale sono ammessi esclusivamente nelle zone territoriali omogenee classificate di tipo D nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

TITOLO III - DISCIPLINA DI ZONA.

CAPO I – Zonizzazione.

Art.30 - Divisione in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) del territorio comunale.

1. Il Piano Regolatore Generale suddivide, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, il territorio comunale, come risultante dallo stato di fatto, in zone territoriali omogenee.
2. Le zone territoriali omogenee sono individuate con riferimento alle caratteristiche insediative delle diverse zone ed alle previsioni relative alle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio riportate negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale.
3. Le zone urbanistiche sono raggruppate entro la seguente classificazione:

- **Zona A (Contesti dei Casali Alti e dei Casali Bassi; complessi del Castello, di S. Maria del Monte e di S. Francesco a Folloni):**

comprende quelle parti del tessuto urbano di Montella che per le loro caratteristiche unitarie di particolare carattere storico, come definito al precedente art.21, e ambientale, sono definibili come "centro storico", già assoggettato a Piano di Recupero ai sensi della legge n. 219/1981 o eventualmente ma non obbligatoriamente da assoggettare, per altre parti, con apposita Deliberazione del Consiglio comunale, a Piano di recupero ai sensi della legge n. 457/78 -art.27 e seguenti - e successive modificazioni ed integrazioni di cui al Capo IV, articoli 11,13,14 della legge n. 179/1992 o a Programma integrato d'intervento o ad Accordo di Programma.

- **Zone B (sotto zone BS, BC):**

comprendono le parti totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle già classificate come Z.T.O. A e delle case o fabbricati sparsi, laddove si riscontrino congiuntamente i parametri assunti dall'art.2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 per la delimitazione delle predette zone.

- **Zone C (sotto zone C1, C21, C22, C3, C167, C219):**

comprendono le zone di espansione residenziale privata (C1), le aree destinate o da destinare alla produzione dei servizi per l'ospitalità (C2.1 e C2.2), le aree da destinare ad attrezzature commerciali, a palazzi per uffici, banche, centri direzionali (C3), le aree da destinare o già destinate a Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione ordinaria e straordinaria (C167 e C219);

- **Zone D (sotto zone D1, D2, D3):**

comprendono le aree per gli insediamenti produttivi (P.I.P.); impianti industriali esistenti e di ampliamento; impianti a carattere artigianale e/o commerciale così come definiti dall'ISTAT;

- **Zone E - territorio aperto (sotto zone E1, E2, E3):**

comprendono le aree destinate alle attività ed alla produzione agricola e forestale ed all'allevamento zootecnico e sono sotto classificate in base ai parametri definiti al punto 1.8 del Titolo II della legge regionale 20/3/1982, N 14. Esse non comprendono il territorio interessato dal Piano Territoriale Paesistico del Terminio - Cervialto approvato con D.M. del 23/01/1996 e quello di cui al Parco Regionale dei Monti Picentini ex legge 6/12/1991, n. 394 e L.R. 33/1993.

- **Zone F:**

comprendono le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale ed a vincolo; esse sono suddivise in:

- ◆ Zone destinate a standard urbanistici (uso collettivo o ad impianti tecnologici);
- ◆ Zone destinate alla viabilità;
- ◆ Zone ferroviarie.

➤ **Zone a vincolo speciale**

comprendenti:

- a) vincoli di tutela storico - ambientale, per garantire le preesistenze storiche e monumentali, paesaggistiche, archeologiche e di particolare interesse ambientale ai sensi e per gli effetti delle leggi n. 1089/1939, n. 1497/1939, n. 431/1985, aree protette (art.34, punto 6, lettera d) legge 6/12/1991 n. 394 e L.R. 33/1993);
- b) vincoli di tutela ecologica, per garantire la qualità e la sicurezza agli insediamenti urbani ed alle preesistenze naturalistiche significative, che determinano:
 - zona di rispetto cimiteriale;
 - zone di rispetto da impianti produttivi o da opere infrastrutturali di cui al D.P.C.M. 1/3/1991 e legge n. 447/1995;
 - zone di rispetto relative a discariche, impianti di depurazione, discariche di rifiuti solidi urbani, acquedotti, sorgenti e pozzi;
 - zone di rispetto per vincoli di carattere geotecnico (L.R. 9/1983)
- c) vincoli idrogeologici e per la difesa del suolo che impongono:
 - fasce di rispetto alle acque pubbliche ed ai corsi d'acqua (L.R. 14/1982 e Leggi n. 36 e n. 37/1994);
- d) vincoli di tutela funzionale, per garantire l'uso coerente del suolo e l'efficienza tecnica delle infrastrutture, che determinano:
 - fasce di rispetto della viabilità e delle aree di intersezione;
 - fasce di rispetto all linea ferroviaria;
 - fasce di rispetto ai canali di trasporto delle varie forme di energia.

CAPO II - Tessuto urbano consolidato.

Art.31 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone prevalentemente residenziali.

1. Le Z.T.O. di tipo A, B e C hanno carattere prevalentemente residenziale.
2. Vi sono ammesse le attività connesse alla residenza permanente o temporanea e con essa compatibili entro il quadro legislativo statale e regionale vigente, quali servizi sociali pubblici, attrezzature per il tempo libero e lo svago, negozi ed attrezzature per il commercio al dettaglio, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, uffici pubblici e privati, studi professionali, attività dirette alla produzione dei servizi per l'ospitalità quali alberghi, pensioni ecc. e autorimesse (Vedi "Griglia delle compatibilità" facente parte del successivo art.33), queste ultime nel rispetto del dettato della legge n. 122/1989, del D.P.C.M. dell'1/03/1991 e di quanto previsto nel vigente Regolamento Edilizio comunale.

3. Vi sono ammesse anche attività manifatturiero - artigianali di tipo laboratoriale purché non inquinanti, nocive o rumorose e comunque compatibili con il prevalente carattere residenziale delle zone stesse, nel rispetto di quanto previsto in merito dalla vigente legislazione sulla tutela ambientale (aria, acque, rumori, polveri, ecc.).
4. Sono consentiti esercizi commerciali, purché rispondenti alle indicazioni di cui alla specifica legislazione in merito ed alle esigenze della popolazione residente e/o stagionale.
5. Sono escluse le attività di tipo manifatturiero, gli insediamenti di tipo agro-industriale, gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive e le funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento. Sono assentite le funzioni abitative per gli operatori agricoli a titolo principale e le attività connesse con l'agriturismo.
6. Per le Z.T.O. A il Sindaco ha facoltà di vietare qualsiasi destinazione d'uso commerciale, ricreativa, amministrativa, ecc., che a causa del tipo di attività svolta e del traffico veicolare da essa derivante o per altri motivi possa danneggiare o compromettere l'ambiente naturale o edificato.
7. Nelle Z.T.O. di tipo A e B è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti ad immobili per la produzione di servizi per l'ospitalità ed il ristoro ed a uffici. Andranno rispettati i vincoli e le norme zonali e quelle specifiche per tali destinazioni d'uso.

Art.32 - Zone territoriali omogenee di tipo A (Centro storico).

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme disciplinano le trasformazioni edilizie e le trasformazioni delle destinazioni d'uso delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) di tipo A e, in particolare quelle degli immobili danneggiati dal sisma del novembre 1980 e febbraio 1981 così come compresi nella Tav. 2 "Planimetria d'inquadramento del Piano di recupero nel P. di F. vigente" del Piano di Recupero redatto ed approvato con Decreto Sindacale n. 1 del 13/1/1992 ai sensi e per gli effetti della legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni di cui al T.U. n. 76/90. Sono trasformazioni edilizie conservative:

- ◆ manutenzione ordinaria;
- ◆ manutenzione straordinaria;
- ◆ restauro e risanamento conservativo;
- ◆ opere interne;
- ◆ adeguamento funzionale ex legge n. 219/81 e D.M. Sanità 5/07/75;

sono trasformazioni edilizie non conservative:

- ◆ ristrutturazione edilizia;
- ◆ demolizione;
- ◆ costruzione;
- ◆ ampliamento con o senza incremento del carico insediativo.

Gli interventi nella Z.T.O. di tipo A si attuano, oltre che con il Piano di Recupero, anche attraverso i Programmi Integrativi d'Intervento di cui all'art.16 della legge 17/02/92 n. 179, i Programmi di Riquilibrificazione Urbana e gli Accordi di Programma.

2. Le presenti disposizioni prevalgono sulle norme stabilite dal Piano di recupero, sia in ordine alle definizioni, contenuti e modalità di realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, sia per quanto

riguarda le destinazioni d'uso; esse si applicano indipendentemente dalle procedure seguite per l'ammissibilità dell'intervento. Sono pertanto fatti salvi i disposti di cui all'articolo 26 della legge.28/2/1985 n.47, se e in quanto applicabili; a condizione che gli interventi rispettino tutte le prescrizioni delle presenti norme.

3. Per quanto diversamente disciplinato, valgono le prescrizioni del presente strumento urbanistico generale; valgono altresì le leggi vigenti in materia e i regolamenti, per quanto ammissibili e non in contrasto con le disposizioni delle presenti norme.

4. Le presenti NTA non sono norme esclusivamente prestazionali ma si configurano come norme d'indirizzo, come abaco di possibilità d'intervento fisico, di utilizzazione per tutte le unità immobiliari classificate in ognuna delle categorie tipologiche di cui appresso e di guida alla progettazione e al controllo da parte degli Organi competenti del processo strumentale delle operazioni di recupero e di trasformazione edilizia fissando comuni denominatori di atteggiamenti tecnici e culturali. Con esse si vuole ricondurre tutte le regole urbanistiche riguardanti gli immobili esistenti alla compatibilità con lo scenario fisico e con la domanda attuale. Gli strumenti urbanistici generale ed esecutivo danno, con le presenti N.T.A., un parziale contributo al governo delle funzioni urbane; altri provvedimenti tecnico - amministrativi, che possono essere assunti senza limitazioni temporali, e di procedure proprie degli strumenti urbanistici, detteranno una politica reale degli usi degli immobili:

- a) uso residenziale non adattabile ad altro uso;
- b) uso residenziale e altri usi compatibili; .
- c) uso residenziale incompatibile e compatibilità con altri usi.

5. Le presenti NTA mirano a far sì che gli interventi di recupero garantiscano il conseguimento di tre categorie di qualità:

- a) la qualità spaziale intesa come qualità architettonica, fruibilità reale dell'immobile e sicurezza;
- b) la qualità ambientale intesa come complesso dei requisiti di benessere (acustico (Vedi D.P.C.M. 5/12/97), igrotermico, ottico-visivo, respiratorio-olfattivo);
- c) la qualità tecnologica intesa come resistenza statica, funzionamento degli impianti, durabilità e manutenibilità.

6. Il presente Piano Regolatore Generale recepisce il Piano di recupero laddove non in contrasto con la disciplina delle trasformazioni urbanistico - edilizie e delle destinazioni d'uso dettata dal Piano Regolatore Generale. Degli elaborati costituenti il Piano di Recupero sono recepiti dal Piano Regolatore Generale, di essi hanno valore di carattere prescrittivo:

- 6.1. l'inquadramento del presente Piano di Recupero (PdiRe) nell'allora vigente strumento urbanistico generale (Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio), Tav. n. 2 in scala 1/2.000.
- 6.2. l'indagine geologico tecnica per la redazione del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.14 della L.R. 07/01/1983, n. 9 costituita dai seguenti elaborati:
 - 6.2.1. Carta dei litotipi di copertura - rapporto 1/2.000;
 - 6.2.2. Carta delle aree assorbenti e rischi d'inquinamento - rapporto 1/2.000;
 - 6.2.3. Carta litotecnica - rapporto 1/2.000;
 - 6.2.4. Carta della fattibilità del Piano - rapporto 1/2.000;
 - 6.2.5. n. 1 sezione geolitologica;

6.2.6. Relazione.

6.2.7. Geognostica.

hanno, invece, valore di carattere indicativo e di riferimento:

6.3. Categoria degli immobili, Tav. n. 3 in scala 1/2.000.

6.4. Carta del danno, Tav. n. 4 in scala 1/2.000.

6.5. Carta degli interventi in atto e realizzati, Tav. n. 5 in scala 1/2.000.

6.6. Categorie d'intervento, Tav. n. 6 in scala 1/2.000 (con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica).

7. Unità minima d'intervento. Ogni complesso immobiliare costituisce una Unità Minima d'Intervento (UMI), intesa come ambito elementare obbligatorio per qualsivoglia intervento edilizio. Per ogni edificio esistente o complesso di edifici compresi nei perimetri delle zone Z.T.O. di tipo A o assoggettate a Piano di recupero ex art.28 della legge n. 219/81 e successivo T.U. 76/90, gli interventi ammissibili, secondo le specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, sono differenziati a seconda della categoria d'immobile (Vedi Tav. 3 e Allegato A dei Piani di Recupero che qui s'intendono integralmente richiamati); essi saranno in ogni caso consentiti previa considerazione integrale dell'unità funzionale ordinaria dell'edificio o del complesso di edifici. A tal fine, ogni progetto dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque bianche e nere, fonti energetiche, trattamento rifiuti domestici, allacciamenti e sistemazioni esterne) che si intendono realizzare e riferiti ai rispettivi ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Tale unità dovrà comprendere le aree di "pertinenza edilizia", eventualmente recintate o recintabili (orto, giardino, corte o cortile interno, area di parcheggio per autoveicoli, accessi). In ogni caso, il progetto d'intervento edilizio comprenderà anche, quale area di "pertinenza fondiaria" la superficie complessiva della proprietà da distinguere convenientemente dall'area di "pertinenza edilizia".

8. Classificazione degli edifici esistenti. Gli edifici compresi nelle Z.T.O. di tipo A e nel Piano di Recupero (Tav. n. 3) sono classificati nel modo seguente:

- 8.1 Edifici notificati ai sensi della legge n. 1089/1939 - di carattere religioso o civile - più significativi per l'identità storica ed ambientale del territorio comunale e per la peculiarità tipologica ed architettonica;
- 8.2 Edifici o insiemi di edifici (*organismo edilizio*) di rilevante valore architettonico e ambientale, non vincolati ai sensi e per gli effetti di cui alla legge n. 1089/1939 e alla legge n. 1497/1939, che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio storico di maggior rilievo; caratterizzati dalla permanenza per almeno il 75% del *principio insediativo*, del *tipo edilizio* e degli *elementi morfologici caratterizzanti* come individuati nel precedente art.9;
- 8.3 Edifici o insiemi di edifici (*organismo edilizio*) che pur non avendo singoli, specifici, pregi monumentali costituiscono, nella loro configurazione morfologica e tipologica (*tipo edilizio*), la struttura fondamentale del tessuto urbano consolidato e del paesaggio urbano di Montella;
- 8.4 Edifici o insiemi di edifici privi di carattere storico, architettonico e ambientale o perché parzialmente o integralmente alterati da interventi inadeguati ai caratteri originari;

E' fatto obbligo valutare in sede di rilievo degli immobili esistenti il livello di scostamento dei singoli edifici dal modello tipologico secondo cui sono stati classificati in base al carattere tipologico zonale prevalente e le conseguenze di questa valutazione sulla conseguente disciplina urbanistico-edilizia da osservare in sede di progetto.

Per gli edifici residenziali la precedente valutazione dovrà condurre a collocare l'immobile in oggetto nelle seguente classificazione:

- a) unità di base residenziale senza trasformazioni o con trasformazioni che non ne hanno alterato i caratteri tipologici, morfologici caratterizzanti;
- b) unità di base residenziale parzialmente trasformata;
- c) unità di base residenziale oggetto di addizioni e fusioni con unità adiacenti;
- d) unità di base residenziale di ristrutturazione.

È fatto obbligo allegare a qualsiasi tipo di richiesta di atto d'assenso (concessione edilizia o autorizzazione edilizia) o di comunicazione di inizio delle attività come prescritto dalla vigente legislazione, una perizia asseverata da tecnico abilitato a tale livello di prestazione professionale dalla quale sia possibile evincere con ogni forma di rappresentazione e di dettaglio la classificazione dell'edificio rispetto ai precedenti punti da 8.1 a 8.4 e di quelli da a) a d) del precedente comma.

Con riferimento alla disciplina dettata dalle presenti Norme, si considerano come edifici esistenti quelli che dall'entrata in vigore del presente Piano Regolatore Generale esclusivamente quelli realizzati in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale nonché quelli che sono stati oggetto di concessione o di autorizzazione in sanatoria.

Il rilievo dello stato di fatto deve consentire: la riconoscibilità del principio insediativo, dell'organismo edilizio, del tipo edilizio e degli elementi morfologici caratterizzanti l'edificio o dell'insieme di edifici in esame.

9. Categorie di classificazione del danno. Le caratteristiche di classificazione del danno e/o dell'attuale stato di consistenza (Vedi presente Piano di Recupero Tav. n. 4), fanno riferimento, sinteticamente, a quanto rappresentato nelle Schede A e B predisposte dalla Regione Campania per il rilievo della situazione post-sisma. In esse sono contenute le classi di danno, i provvedimenti atti a garantire l'incolumità di beni e persone e gli interventi da attuare sui manufatti. Le classi di danno, i provvedimenti da porre in essere e gli interventi edilizi da attuare sono:

- 9.1 Nessun danno,
- 9.2 Danno irrilevante, abitabile, riparazioni non urgenti;
- 9.3 Danno lieve, abitabile da riparare;
- 9.4 Danno notevole, da sgomberare parzialmente, riparabile
- 9.5 Danno grave, da sgomberare totalmente, riparabile;
- 9.6 Gravissimo, da sgomberare, da demolire,
- 9.7 Parzialmente crollato, da demolire;
- 9.8 Distrutto.

Tenuto conto del tempo trascorso dalla data del sisma, di interventi comunque già effettuati sugli edifici, è fatto obbligo allegare a qualsiasi tipo di richiesta di atto d'assenso o di comunicazione di inizio delle attività come prescritto dalla vigente legislazione una perizia asseverata da tecnico abilitato a tale livello di prestazione professionale dalla quale sia possibile evincere con ogni forma di rappresentazione e di dettaglio l'attuale stato di consistenza dell'edificio e la sua classificazione rispetto ai precedenti punti da 8.1 a 8.4.

10. Microzonazione sismica - Carta del rischio sismico - Carta della fattibilità del piano. L'indagine geosismica di cui all'art.14 della L.R. 9/1983, costituita dagli elaborati di cui al precedente punto 6, rappresenta parte integrante del Piano di Recupero. In sede di progettazione degli interventi di cui al successivo capo 11, è fatto obbligo di attenersi:

- 10.1 alle indicazioni geosismiche e geomorfologiche contenute negli atti della richiamata indagine geologica, con particolare riferimento alla zonizzazione del rischio in prospettiva sismica (Z.I.), ai corrispondenti coefficienti di fondazione;
- 10.2 alle prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche dettate dal D.M. LL. PP. 16/01/1996 fatte salve le eccezioni assentite dalla legge n. 219/81 e dal T. U. 76/1990.

11. Individuazione delle parti degli edifici. L'attività costruttiva edilizia sugli edifici esistenti, ricadenti nelle Z.T.O. A del presente Piano Regolatore Generale e già individuate dal Piano di

Recupero approvato ai sensi e per gli effetti della legge n. 219/81 e del T.U. 76/90, viene disciplinata in relazione alle seguenti parti:

- 11.1 *Esterno degli edifici su spazi pubblici.* Tale parte comprende i fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, sistemi di camini e altri elementi accessori) prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso.
- 11.2 *Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi.* Tale parte comprende le superfici scoperte, pavimentate o piantumate, e i fronti interni degli edifici e/o di pertinenza degli stessi che le delimitano o in continuità visiva con esse. I fronti comprendono risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, sistemi di camini e altri elementi accessori).
- 11.3 *Sistema distributivo.* Comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale in orizzontale (gli androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione in verticale (scale interne e ed esterne, coperte o scoperte).
- 11.4 *Interno dei corpi di fabbrica.* Comprende gli ambienti delimitati dai fronti interni degli edifici che le delimitano e dalla copertura, ad esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

12. Descrizione delle qualità relative alle parti degli edifici. Ciascuna delle parti dell'edificio è stata descritta in relazione a specifiche qualità di valore urbano. I tipi di intervento ammissibili vengono differenziati in relazione alla qualità delle parti degli edifici e che sono di seguito elencate:

12.1 Qualità delle parti esterne.

- 12.1.1 fronti caratterizzanti l'ambiente urbano;
- 12.1.2 fronti riconoscibili con alterazione delle partiture decorative, o delle finiture o del rapporto pieni-vuoti;
- 12.1.3 fronti rimaneggiati nelle partiture decorative, nelle finiture e nel rapporto pieni - vuoti;
- 12.1.4 fronti con caratteri in contrasto;
- 12.1.5 altri fronti.

12.2 Qualità relative a cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi.

- 12.2.1 spazi aperti organizzati in modo coerente con l'impianto con fronti caratterizzanti.
- 12.2.2 spazi aperti organizzati in modo coerente con l'impianto con fronti frammentati e/o incoerenti, e/o rimaneggiati.
- 12.2.3 spazi aperti organizzati secondo configurazioni complesse con fronti caratterizzanti.
- 12.2.4 spazi aperti organizzati secondo configurazioni complesse con fronti incoerenti.
- 12.2.5 altri spazi aperti. (non evidenziati nella Tavola Gruppi di edifici del centro storico)

12.3 Qualità relative al sistema distributivo

- 12.3.1 androni caratterizzanti;
- 12.3.2 altri androni;
- 12.3.3 scale esterne di chiaro disegno architettonico;
- 12.3.4 altre scale.

Non sono esplicitate le qualità relative all'interno dei corpi di fabbrica; gli interventi ammessi per questa parte sono direttamente associati al gruppo di edifici cui l'unità edilizia appartiene. Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, l'errata classificazione di un edificio rispetto al gruppo di edifici di appartenenza, i tipi di intervento sull'edificio saranno individuati con deliberazione o altro tipo di atto dell'Organo o del Settore comunale competente o delegato.

13. Tipi di intervento. Per gli edifici compresi nelle Z.T.O. di tipo A e nel perimetro del Piano di Recupero i tipi di intervento ammessi sono indicati nella "Tabella degli interventi" di seguito riportata. Le operazioni consentite per ogni tipo di intervento sono quelle conformi alle disposizioni vigenti e ulteriormente specificate al punto 15. Gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi in tutti gli edifici tranne che in quelli per i quali è previsto il restauro conservativo. Per gli edifici classificati come ai precedenti punti 8.1 e 8.2, gli interventi ammessi per l'interno dell'edificio sono quelli previsti dalla categoria del restauro e del risanamento conservativo.

14. Criteri per la redazione della documentazione di corredo alle richieste di intervento e per la loro valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli immobili di cui alle Zone di Recupero individuate dai Piani di Recupero.

14.1 *Documentazione dello stato di fatto e di progetto.* Salvo quanto prescritto dall'art.8 del Piano Regolatore Generale e quanto invece successivamente specificato, la documentazione sullo stato di fatto a corredo delle richieste di intervento comportanti opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per gli immobili di cui sopra deve comprendere:

- 14.1.1 il rilievo tecnologico quotato dell'edificio in scala 1/100 (piante di tutti i livelli compreso il sottotetto, sezioni e prospetti esterni ed interni), e corredato dall'identificazione degli Elementi costruttivi e morfologici. Il rilievo deve essere corredato dalle tipologie dei solai, dalle proiezioni delle eventuali strutture voltate e deve riportare, ambiente per ambiente, l'indicazione della pavimentazione esistente;
- 14.1.2 lo studio, mediante elaborazioni grafiche o documentazione fotografica, di quegli elementi che, su richiesta della Pubblica Amministrazione, esigono un'analisi più approfondita;
- 14.1.3 l'elaborazione grafica dell'analisi del Sistema distributivo;
- 14.1.4 una relazione di sintesi che, illustrando i risultati delle singole elaborazioni analitiche, enuclei gli elementi che concorrono in modo determinante a definire l'organismo edilizio oggetto dell'intervento;
- 14.1.5 una documentazione fotografica dei prospetti esterni ed interni.

Per consentire il riconoscimento dei caratteri dell'edificio e definire gli interventi ammissibili da parte degli organi competenti, è fatto obbligo di redigere gli elaborati di progetto secondo modalità omologhe a quelle fissate per la redazione degli studi sullo stato di fatto. Di conseguenza, limitatamente alle parti soggette alle opere eccedenti la manutenzione ordinaria, gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da sigle idonee per la caratterizzazione degli elementi costruttivi e morfologici di nuova realizzazione o che si intenda mutare rispetto allo stato di fatto.

E' altresì d'obbligo l'elaborazione grafica del sistema distributivo previsto ove questo risulti differente in tutto o in parte, da quello rilevato dallo stato di fatto e l'elaborazione del reticolo strutturale ove gli interventi previsti comportino una modificazione delle parti e degli elementi compresi nella sua individuazione in sede di analisi dello stato di fatto.

Qualora le opere oggetto della richiesta di intervento siano limitate a parti specifiche e circoscrivibili dell'edificio, vale in linea di principio il criterio secondo cui le analisi debbono essere estese ad un intorno significativo per la comprensione dell'elemento in se e nelle relazioni con le parti contermini. A semplice titolo esemplificativo si forniscono le seguenti indicazioni:

- 14.1.6 interventi su parti o elementi dei fronti edilizi → analisi dell'intero fronte;

- 14.1.7 interventi su di un unico fronte edilizio → analisi dei fronti contermini anche se afferenti ad altre proprietà e non interessati dalle opere e dei restanti fronti edilizi dello stesso edificio per consentirne una valutazione integrata;
- 14.1.8 interventi sulle coperture eccedenti l'ordinaria manutenzione e comportanti anche la semplice sostituzione degli elementi e materiali presenti con altri analoghi → pianta stratificata della copertura e sezioni;
- 14.1.9 interventi sulla singola unità immobiliare comportanti modifiche strutturali → analisi sull'intera unità posizionata entro l'edificio;
- 14.1.10 interventi sui corpi scala e sugli elementi distributivi comuni a più unità immobiliari → analisi sull'intero sviluppo degli stessi (piante e sezioni).
- 14.2 *Criteria generali per l'esame ed il giudizio di ammissibilità delle istanze di intervento.* La Commissione edilizia deve esprimere il suo parere in merito all'ammissibilità delle opere previste in conformità ai seguenti criteri:
- 14.2.1 congruenza dei loro esiti alla concezione strutturale propria dell'organismo edilizio, come elaborata dal progettista in sede di analisi dello stato di fatto. Tale giudizio è reso possibile dal confronto tra lo stato di fatto con quello corrispondente allo stato di progetto;
- 14.2.2 mantenimento degli elementi fondamentali che caratterizzano il sistema distributivo individuato dal progettista in sede di analisi dello stato di fatto;
- 14.2.3 conservazione o congruente e compatibile modificazione degli elementi costruttivi e morfologici rilevati dal progettista in sede di analisi dello stato di fatto, secondo quanto previsto dal precedente punto;
- 14.2.4 congruenza e compatibilità dei nuovi elementi rispetto a quelli esistenti. E' suggerita, di norma, dalla loro caratterizzazione con sigle analoghe a quelle utilizzate per individuare e descrivere gli elementi esistenti, secondo le indicazioni del Manuale.

L'insieme di tali giudizi parziali, integrati con le valutazioni della Commissione è presupposto del parere sull'ammissibilità o meno delle opere proposte in relazione al criterio di non sostanziale modificazione dell'organismo edilizio, sancito dai commi a), b), c) e d) dell'art.31 della L. 457/ 78.

15. Definizione dei tipi di intervento. Le definizioni che seguono integrano quanto specificato dal Piano di Recupero vigente.

15.1 *Interventi di manutenzione ordinaria.*

Obiettivi. Gli interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterazioni e aggiunte di nuovi elementi e nel rispetto degli elementi tecno-morfologici.

Per ciascuna parte rientrano le seguenti opere:

15.1.1 *Esterno degli edifici su spazi pubblici.*

- a) pulitura, riancoraggio e protezione delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere a vista, utilizzando tecniche non alteranti. Non è ammessa la tinteggiatura di tali parti;
- b) ripristino della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri tecnologici e fisico-chimici esistenti e coloriture tradizionali;
- c) ripristino degli intonaci e dei rivestimenti;
- d) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne, utilizzando

materiali e tecniche tradizionali. Non è ammesso l'abbattimento di muri di cinta in presenza di portali di pietra o di intonaco;

- e) sostituzione degli elementi di convogliamento delle acque con nuovi elementi di analoga conformazione e materiale;
- f) installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti in modo congruente con la caratterizzazione storica degli edifici. Questi saranno occultati per quanto possibile o collocati in maniera non conflittuale con i caratteri dell'edificio. Tali interventi non comporteranno aperture nelle facciate, modifiche o realizzazione di volumi tecnici, oltre che alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo.
- g) riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura nel rispetto delle vigenti norme per costruzioni in zone sismiche. Il manto sostituito dovrà essere della stessa categoria di materiale e della stessa conformazione e aspetto.
- h) sostituzione dei serramenti, dei balconi, delle finiture e delle ringhiere con altri uguali per forma, colore e materiali precedenti.

15.1.2 *Sistema distributivo.*

- a) pulitura, riancoraggio e protezione delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere a vista, utilizzando tecniche non alteranti. Non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
- b) ripristino della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette.
- c) sostituzione dei serramenti e delle finiture con altri uguali per forma, colore e materiali precedenti.
- d) installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti in modo congruente con la caratterizzazione storica degli edifici. Questi saranno occultati per quanto possibile o collocati non in contrasto con i caratteri dell'edificio. Tali interventi non comporteranno aperture nelle facciate, modifiche o realizzazione di volumi tecnici, oltre che alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo.

15.1.3 *Cortili, giardini privati ed altri spazi interni.*

- a) pulitura, riancoraggio e protezione delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere a vista, utilizzando tecniche non alteranti. Non è ammessa la tinteggiatura di tali parti;
- b) ripristino della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette;
- c) ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti;
- d) sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque destinati ad essere periodicamente rinnovati. I nuovi elementi devono essere analoghi per conformazione e materiali a quelli precedenti e comunque coerenti con i caratteri dell'edificio;
- e) installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti in modo congruente con la caratterizzazione storica degli edifici. Questi saranno occultati per quanto possibile o collocati in maniera coerente con i caratteri dell'edificio. Tali interventi non comporteranno aperture nelle facciate, modifiche o realizzazione di volumi tecnici, oltre che alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo.

- f) riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura. Il manto sostituito dovrà essere della stessa categoria di materiale e della stessa conformazione e aspetto.
- g) sostituzione dei serramenti, dei balconi, delle finiture e delle ringhiere con altri uguali per forma, colore e materiali precedenti.

15.1.4 *Interno degli edifici.*

- a) pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (come pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso non è ammessa la tinteggiatura di tali parti;
- b) tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette (come intonaci normali, elementi in legno, ferro, ghisa);
- c) riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne, da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti;
- d) riparazione e sostituzione di apparecchi igienici e sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi;
- e) installazione, riparazione e adeguamento di reti e impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, vanno occultati all'interno, oppure vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'ambiente.

15.2 *Interventi di manutenzione straordinaria.*

Obiettivi. Gli interventi sono diretti: a mantenere in efficienza gli edifici senza alterazioni e aggiunte di nuovi elementi da reintegrare o rifare parti mancanti e/o deteriorate nel rispetto del carattere dell'edificio; ad asportare e sostituire, con i criteri predetti, le parti recentemente rifatte e gli elementi aggiunti non congruenti; a sostituire ed adeguare gli impianti tecnici esistenti, nel rispetto del carattere dell'edificio.

Per ciascuna parte rientrano le seguenti opere.

15.2.1 *Esterno degli edifici su spazi pubblici.*

- a) tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette, nel rispetto del carattere dell'edificio;
- b) rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali coerenti con il carattere dell'edificio e dell'ambiente;
- c) riparazione e rinforzo degli elementi e delle finiture, in modo congruente con il carattere dell'edificio;
- d) asportazione di elementi aggiunti, incongrui con il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano e loro reintegrazione e sostituzione con altri di forma e aspetto simile alle precedenti originarie;
- e) sostituzione dei serramenti, dei balconi, delle finiture e delle ringhiere con altri uguali per forma, colore e materiali precedenti;
- f) coibentazione o sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo

della copertura. Il manto sostituito dovrà essere della stessa categoria di materiale e della stessa conformazione e aspetto;

- g) consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche compatibili con il carattere dell'edificio; rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni degradati, purché se ne mantenga la posizione ed il carattere, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad esclusione del ripristino di aperture originarie occultate;
- h) sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico artistico con altre compatibili con l'ambiente;
- i) eliminazione di rivestimenti marmorei incongrui e ripristino degli intonaci e degli elementi in modo coerente;
- l) costruzioni di intercapedini internate sotto il suolo pubblico;
- m) sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di eguale disegno e materiale.

15.2.2 *Sistema distributivo.*

- a) riparazione e rinforzo degli elementi delle finiture, in modo congruente con il carattere dell'edificio;
- b) reintegrazione e sostituzione delle finiture con altri uguali per forma, colore e materiali precedenti;
- c) reintegrazione e "riapertura" delle parti comuni di pregio occultate.

15.2.3 *Cortili, giardini privati ed altri spazi interni.*

- a) riparazione e rinforzo degli elementi e delle finiture, in modo congruente con il carattere dell'edificio;
- b) reintegrazione e sostituzione degli elementi mancanti e delle finiture con altri uguali per forma, colore e materiali precedenti;
- c) sostituzione totale dei serramenti e delle finiture con altri uguali per forma, colore e materiali ai precedenti;
- d) sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di eguale disegno e materiale;
- e) consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche congruenti al carattere dell'edificio; rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni degradati, purché se ne mantenga la posizione ed il carattere, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad esclusione del ripristino di aperture originarie occultate;
- f) riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura. Il manto sostituito dovrà essere della stessa categoria di materiale e della stessa conformazione e aspetto;
- g) costruzioni di intercapedini internate sotto il suolo pubblico;
- h) reintegrazione e rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e materiali tradizionali;

15.2.4 *Interno degli edifici.*

- a) demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti, per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi. Tali interventi non devono comportare la modificazione della destinazione d'uso, il frazionamento dell'unità immobiliare o l'aggregazione ad altre unità immobiliari;
- b) realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare per una superficie complessiva non superiore ai 18 mq.;
- c) realizzazione di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto.

15.3 *Interventi di restauro conservativo.*

Obiettivi. Gli interventi sono diretti:

- a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale consolidata;
- ad eliminare le aggiunte e le superfetazioni incongrue;
- a reintegrare gli elementi architettonici e decorativi mancanti e deteriorati;
- ad adattare l'edificio ad ospitare funzioni compatibili.

Gli interventi devono essere condotti secondo il criterio di compatibilità e documentati come previsto dalle presenti N.T.A.. Per ciascuna parte rientrano le seguenti opere.

15.3.1 *Esterno degli edifici su spazi pubblici.*

- a) restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari, eliminando le superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo, ove presente, anche parzialmente. Qualora si renda necessaria la sostituzione di finiture ed elementi costitutivi del fronte, degradati e non recuperabili, si deve intervenire con materiali e tecniche originarie o affini;
- b) reintegrazione di parti e finiture mancanti, esportazione di elementi aggiunti incongrui, e loro integrazione con materiali uguali a quelli originari;
- c) reintegrazione di comici, marcapiano, paraste e parti basamentali mancanti e loro integrazione con materiali uguali a quelli originari;
- d) ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con quelle esistenti o originarie;
- e) sostituzione dei serramenti non recuperabili con altri uguali a quelli sostituiti o originari;
- f) ripristino di aperture originarie occultate e/o modificate, eliminazione di quelle aggiunte non conformi al carattere dell'edificio;
- g) ripristino dei caratteri e dei materiali originari delle parti aggettanti, anche riducendo le dimensioni e i rapporti di balconi, logge e ballatoi, ove alterati e non conformi al carattere dell'edificio;
- h) riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura nel rispetto delle norme vigenti per le costruzioni in zone sismiche. Il manto sostituito dovrà essere della stessa categoria di materiale e della stessa conformazione e aspetto. Mantenimento della sagoma e pendenza originaria, quota di imposta e di colmo;

- i) rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con materiali e tecniche originarie.

15.3.2 *Sistema distributivo.*

- a) riparazione e rinforzo statico o sostituzione di elementi e parti degradate con materiali congruenti al carattere dell'edificio non alterando la pendenza delle scale e della quota di imposta;
- b) asportazione di elementi aggiunti incongrui;
- c) reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui, e loro integrazione con materiali uguali a quelli originari. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- d) ripristino e reintegrazione di parti originarie occultate, eliminazione di quelle aggiunte non conformi al carattere dell'edificio. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari (verticali e orizzontali). Non è ammessa la modifica dell'impianto distributivo;
- e) rifacimento delle pavimentazioni con uso dei materiali tradizionali.

15.3.3 *Cortili, giardini privati ed altri spazi interni.*

- a) restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari, eliminando le superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo, ove presente. Qualora si renda necessaria la sostituzione di finiture ed elementi costitutivi del fronte, degradati e non recuperabili, si deve intervenire con materiali e tecniche originarie o affini;
- b) reintegrazione di parti e finiture mancanti, esportazione di elementi aggiunti incongrui, e loro integrazione con materiali uguali a quelli originali;
- c) ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con quelle esistenti o originarie;
- d) reintegrazione di cornici, marcapiano, paraste e parti basamentali mancanti e loro integrazione con materiali uguali a quelli originari;
- e) sostituzione dei serramenti non recuperabili con altri uguali a quelli sostituiti o originari;
- f) ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di quelle aggiunte non conformi al carattere dell'edificio;
- g) ripristino dei caratteri e dei materiali originali delle parti aggettanti, anche riducendo le dimensioni e i rapporti di balconi, logge e ballatoi, ove alterati e non conformi al carattere dell'edificio.
- h) riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura. Il manto sostituito dovrà essere della stessa categoria di materiale e della stessa conformazione e aspetto. Mantenimento della sagoma e pendenza originaria, quota di imposta e di colmo;
- i) rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con materiali e tecniche originarie;
- l) rifacimento delle pavimentazioni con uso dei materiali tradizionali;
- m) eliminazioni di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie, sottoscala e bassi fabbricati incongrui rispetto al carattere dell'edificio e

dell'ambiente.

15.3.4 *Interno degli edifici.*

- a) restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
- b) reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti o originari. Devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento ovunque possibile, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali a quelli esistenti o a quelli originari;
- c) demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti per modifiche distributive in ambienti privi di pregio, per l'eventuale creazione di servizi igienici, per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi ed architettonici di pregio. In particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani nobili" di palazzi e palazzine, senza modificarne l'impianto distributivo. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- d) installazione, riparazione e adeguamento di reti e impianti, in modo congruente con la concezione storica, tecno-morfologica e distributiva dell'edificio. A tal fine gli elementi vanno occultati all'interno.
- e) consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruente con la concezione storica, tecno-morfologica e distributiva dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- f) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio, con una tolleranza di cm. 10.
- g) tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette (come intonaci normali, elementi in legno, ferro, ghisa). Tali coloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica originaria o storicamente consolidata.

15.4 *Interventi di risanamento conservativo.*

Obiettivi

Gli interventi sono finalizzati al recupero funzionale dell'edificio per le destinazioni ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti, nel rispetto del disegno esterno, delle strutture e dei caratteri dell'ambiente, del tessuto edilizio circostante. Per ciascuna parte rientrano le seguenti opere.

15.4.1 *Esterno degli edifici su spazi pubblici.*

- a) rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili, mantenendo il posizionamento e la forma del disegno originario con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio;
- b) sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con tecniche e materiali congruenti,

per valorizzare il carattere dell'edificio, salvaguardando gli elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo;

- c) ripristino dei caratteri e dei materiali originari delle parti aggettanti, anche riducendo le dimensioni e i rapporti di balconi, logge e ballatoi, ove alterati e non conformi al carattere dell'edificio;
- d) **sono ammesse aperture di lucernari a filo falda per l'illuminazione dei sottotetti. Non è ammessa la realizzazione di abbaini.**

15.4.2 Sistema distributivo.

- a) riparazione e rinforzo statico o sostituzione di elementi e parti degradate con materiali congruenti al carattere dell'edificio non alterando la pendenza delle scale e della quota di imposta;
- b) inserimento di ascensori, senza alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale, collocandole allineano di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, con tecniche costruttive e materiali congruenti al carattere dell'edificio;
- c) ripristino e reintegrazione di parti originarie occultate, eliminazione di quelle aggiunte non conformi al carattere dell'edificio. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari (verticali e orizzontali). Non è ammessa la modifica dell'impianto distributivo;
- d) rifacimento delle pavimentazioni con uso dei materiali tradizionali.

15.4.3 Cortili, giardini privati ed altri spazi interni.

- a) rifacimento di parti di muratura esterna degradata e non recuperabile, mantenendo la conformazione ed il disegno originario, salvaguardando gli elementi di pregio;
- b) Integrazione del sistema distributivo con nuove scale ed eventuali ascensori, senza alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale, collocandole all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, con tecniche costruttive e materiali congruenti al carattere dell'edificio;
- c) modeste modifiche sui prospetti di cortili e giardini, al fine di realizzare nuove aperture al piano terreno, purché queste siano contenute nei limiti consentiti dalla composizione della facciata;
- d) sono ammesse modeste modifiche sui prospetti di cortili e giardini, al fine di realizzare aperture di porte-finestre al posto di finestre e viceversa. Sono possibili aggiunte di logge e impianti di ascensori che non è possibile realizzare allinea, ad esclusione dei cortili improntati ad un chiaro disegno architettonico;
- e) reintegrazione e ripristino delle parti degradate e non recuperabili con materiali e tecniche originarie;
- f) **sono ammesse aperture di lucernari a filo falda per l'illuminazione dei sottotetti. Non è ammessa la realizzazione di abbaini.**
- g) eliminazioni di tettoie e bassi fabbricati recenti e incongrui rispetto al carattere dell'edificio e dell'ambiente;
- h) rifacimento delle pavimentazioni con uso dei materiali tradizionali.

15.4.4 Interno degli edifici.

- a) demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di

porte, anche in muri portanti, per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non vengano compromesse la concezione storica, tecno-morfologica, strutturale e distributiva;

- b) consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con la concezione storica, tecno-morfologica e distributiva dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;
- c) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio con una tolleranza di cm. 10;
- d) ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate;
- e) sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con materiali originari o preesistenti, nel rispetto della concezione storica, tecno-morfologica e distributiva dell'edificio.

15.5 Interventi di ristrutturazione edilizia

Obiettivi

Gli interventi, in conformità a quanto disposto dal comma d) dell'art.31, legge 457/78, sono finalizzati:

- ◆ al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia;
- ◆ alla sostituzione di elementi strutturali;
- ◆ al cambio di destinazione d'uso, laddove assentito;
- ◆ al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni dei lotti e degli isolati.

Tali interventi sono consentiti, in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi della lettera d), art.31 legge n. 457/78.

Qualora detti interventi riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, essi sono consentiti sempre che siano mantenute le destinazioni d'uso residenziali e non incidano sull'assetto urbanistico della zona in cui si collocano alterando le relazioni esistenti, con particolare riferimento alle superfici non edificate, alle urbanizzazioni primarie e secondarie ed alle posizioni reciproche fra gli edifici.

Sono ammesse le seguenti opere:

15.5.1 *Esterno degli edifici su spazi pubblici.*

- a) rifacimento di parti di muri perimetrali degradate o crollati, in congruenza con il carattere dell'ambiente e del tessuto;
- b) nuove aperture al piano terra in relazione alle nuove destinazioni d'uso ammesse dal piano;
- c) sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti, o sostituzione della struttura dei tetti con altra e diversa tipologia costruttiva, con

possibilità di modeste modifiche alle quote di imposte e di colmo, per motivi esclusivamente di carattere strutturale;

- d) ricomposizione parziale dei fronti in modo congruente con il tessuto edilizio e con l'ambiente urbano.

15.5.2 *Sistema distributivo.*

- a) ricostruzione dei vani scala esistenti;
- b) integrazione del sistema distributivo con nuove scale ed eventuali ascensori, senza alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale, collocandole all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, con tecniche costruttive e materiali congruenti al carattere dell'edificio;
- c) riorganizzazione del sistema distributivo principale, con formazione di nuovi percorsi orizzontali e verticali congruenti con il carattere dell'ambiente urbano.

15.5.3 *Cortili, giardini privati ed altri spazi interni.*

- a) rifacimento totale e/o parziale dell'esterno degli edifici verso il cortile o giardino privato, in congruenza con la caratterizzazione storica, ove esistente;
- b) inserimento di vie di corsa esterne per ascensori;
- c) modesti ampliamenti e nuove aperture al piano terreno per l'accesso ad autorimesse, a locali accessori alla residenza e a locali commerciali;
- d) autorimesse interrata con elevatore esterno purché i sistemi di accesso siano realizzati all'interno dei corpi di fabbrica e la pavimentazioni e le aiuole vengano reinterrate e rifatte, ad esclusione degli edifici di pregio storico, artistico o architettonico;
- e) **sono ammesse aperture di lucernari a filo falda per l'illuminazione dei sottotetti. Non è ammessa la realizzazione di abbaini.**

15.5.4 *Interno degli edifici.*

- a) rifacimento parziale o totale dell'interno dell'edificio in funzione di destinazioni d'uso ammesse dal piano.
- b) trasformazione dei sottotetti non abitati per renderli abitabili, nel rispetto della sagoma del tetto, salvo quanto ammesso al punto **15.1**.
- c) modificazione delle quote degli orizzontamenti anche con la realizzazione di nuove superfici utili.
- d) installazione di impianti tecnologici e delle relative reti.

15.6 *Demolizione (senza ricostruzione).*

Obiettivi

Gli interventi di demolizione edilizia sono finalizzati:

- ◆ all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative;
- ◆ alla creazione di nuovi spazi urbani.

Gli interventi non sono riferiti alle parti degli edifici individuati dalla presente normativa per il centro storico, ma ad interi edifici.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere eseguiti soltanto per gli edifici appartenenti al gruppo "Edifici di completamente in contrasto con le regole del lotto".

E' sempre possibile demolire garage e bassi fabbricati all'interno di cortili e giardini, senza ricostruzione dei volumi demoliti, anche con altra destinazione d'uso.

GRIGLIA DELLE COMPATIBILITA'COMPRESIVA DELLE DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI				
CATEGORIA IMMOBILE	Edifici notificati ai sensi della legge n. 1089/39 o ricadenti in zone vincolate ex legge n. 1497/39 o legge n. 431/85 o più significativi per l'identità storica e ambientale del territorio e per la peculiarità tipologica e architettonica.	Edifici e insiemi di edifici di rilevante valore architettonico e ambientali non vincolati ai sensi delle legge n. 1089/39, 1497/39, 431/85, che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio storico.	Edifici o insiemi di edifici che, pur non avendo singoli, specifici pregi monumentali, costituiscono nella loro configurazione morfologica e tipologica la struttura fondamentale del tessuto urbano consolidato.	Edifici o insiemi di edifici privi di carattere storico, architettonico, ambientale perché parzialmente o integralmente alterati da interventi inadeguati ai caratteri originari e/o in contrasto con il tessuto urbano circostante
CATEGORIA DANNO	CATEGORIE DI INTERVENTO	CATEGORIE DI INTERVENTO	CATEGORIE DI INTERVENTO	CATEGORIE DI INTERVENTO
Nessun danno	Restauro e/o risanamento conservativo	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria
Irrelevante	Restauro e/o risanamento conservativo	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria
Lieve	Restauro e/o risanamento conservativo	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria
Notevole	Restauro e/o risanamento conservativo	Restauro e/o risanamento conservativo	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o restauro e/o risanamento conservativo	Manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ristrutturazione edilizia
Grave	Restauro e/o risanamento conservativo	Restauro e/o risanamento conservativo	Restauro e/o risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia
Gravissimo	Restauro e/o risanamento conservativo	Restauro e/o risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia
Crollo parziale	Restauro e/o risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia
Distrutto	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia
DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI				
A piano terra su fronte strada o su spazi pubblici o semi pubblici	1, 3.4, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8 (esclusi stazione dei trasporti, impianti tecnici ecc.)	1, 2 (solo se compatibili con la residenza), 3.2 (esclusa la grande distribuzione), 3.1, 3.4, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8 (esclusi stazione dei trasporti, impianti tecnici ecc.),	1, 2 (solo se compatibili con la residenza), 3.2 (esclusa la grande distribuzione), 3.1, 3.4, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8 (esclusi stazione dei trasporti, impianti tecnici ecc.),	1, 2 (solo se compatibili con la residenza), 3.1, 3.2 (esclusa la grande distribuzione), 3.4, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8 (esclusi stazione dei trasporti, impianti tecnici ecc.).
A Piano terra non sul fronte strada o su spazi pubblici o semi pubblici	1, 3.4, 5,	1, 3.1, 3.2 (esclusa la grande distribuzione), 3.4, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8 (esclusi stazione dei trasporti, impianti tecnici ecc.),	1, 3.1, 3.2 (esclusa la grande distribuzione), 3.4, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8 (esclusi stazione dei trasporti, impianti tecnici ecc.),	1, 3.1, 3.2 (esclusa la grande distribuzione), 3.4, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8 (esclusi stazione dei trasporti, impianti tecnici ecc.).
A tutti gli altri piani	1, 5.1, 5.5, 5.8	1, 3.1, 5.4, 5.5, 5.8	1, 3.1, 5.4, 5.5, 5.8	1, 3.1, 5.4, 5.5, 5.8

N.B.: Tutte le destinazioni d'uso indicate sono ammesse solo se conformi alle specifiche norme legislative e regolamentari (sicurezza, igiene, ecc.) vigenti e al Regolamento Edilizio comunale.

DESTINAZIONI D'USO1. RESIDENZA (R):

- 1.1. residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee;
- 1.2. convitti, pensionati, conventi, comunità di vario tipo.

2. ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (I):

- 2.1. fabbriche ed officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi e spazi espositivi connessi);
- 2.2. magazzini, depositi coperti e scoperti;
- 2.3. costruzioni per attività industrializzate o a carattere artigianale adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

2.4. costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo che comunque vanno insediate nelle zone E.3. ATTIVITA' PRODUTTIVE ECONOMICHE E DI SERVIZIO (TA):

- 3.1. attività dirette alla produzione dei servizi per l'ospitalità (TR) (alberghi, motel, villaggi - albergo, residenze turistico - alberghiere) ed impianti turistici complementari per il ristoro (ristoranti, bar, snack-bar, fast-food, ecc.), attrezzature ricettive all'aria aperta (camping, villaggi turistici), come definiti e classificati dalle L. R. n. 15/1984, n. 40/1984 e dalla L.R. n. 13/1993;
- 3.2. attrezzature commerciali (TC): attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso, mercati, supermercati al dettaglio ed all'ingrosso, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio;
- 3.3. stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti (TD);
- 3.4. complessi direzionali: banche, palazzi per uffici, ecc. (TU).

4. ATTIVITA' AGRICOLE O PRIMARIE E CONNESSE:

- 4.1. aree boschive, aree a pascolo e incolte, aree seminate ed a frutteto, aree seminate irrigue ed a frutteto;
- 4.2. abitazioni per i conduttori dei fondi;
- 4.3. annessi agricoli per la conduzione dei fondi (depositi per attrezzature e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali);
- 4.4. locali per lo svolgimento delle attività agricole connesse di cui al successivo art. **40**;
- 4.5. Allevamenti di bestiame a carattere aziendale aventi cioè il limite funzionale di 40 quintali di peso vivo di bestiame per ogni ettaro di terreno agricolo dell'azienda. Quando viene superato il limite funzionale di cui innanzi, l'allevamento del bestiame è considerato a carattere industriale.

5. SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO (S):

- 5.1. servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- 5.2. servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo;

- 5.3. servizi per il culto, la cultura, lo spettacolo (Sd): chiese, musei, cinema, teatri, sale di spettacolo, auditori, sale multimediali;
 - 5.4. servizi sociali, culturali e ricreativi (Sr): sale polivalenti, mense;
 - 5.5. servizi di assistenza socio sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali ad esse connessi);
 - 5.6. servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori, servizi per la salute mentale;
 - 5.7. servizi sportivi coperti (Ss): palestre, piscine, campi coperti, palazzi dello sport;
 - 5.8. servizi amministrativi e tecnici (St): servizi comunali degli Enti territoriali intermedi e della protezione civile, servizi della Giustizia, attrezzature della Finanza, attrezzature per la pubblica sicurezza e militari; stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua e delle varie forme di energia, impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani e delle acque fognarie;
 - 5.9. servizi cimiteriali (Sc);
 - 5.10. giardini e parchi pubblici;
 - 5.11. parcheggi coperti (Sy);
6. SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO:
- 6.1. vie, corti, larghi, piazze;
 - 6.2. parcheggi a raso o coperti;
 - 6.3. servizi sportivi scoperti (V1);
 - 6.4. parchi urbani, giardini, giardini di gioco;
 - 6.5. prati, alberate, larghi alberati, piazze alberate, aiuole spartitraffico e fasce di rispetto stradale (V2).

Qualora nell'attuazione del Piano Regolatore Generale si ipotizzassero usi non previsti nel precedente elenco, l'Amministrazione comunale potrà assimilarli per analogia a quelli innanzi indicati.

Annessi e garage di pertinenza (ai sensi dell'art.18 della legge n. 765/1967 e successive modificazioni ed integrazioni), quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi ed assentiti.

CAPO III - Territorio urbanizzato.

Art.33 - Zone territoriali omogenee di tipo B.

1. Le Z.T.O. B (suddivise in sotto zone BS (B Saturate), BC (B di Completamento) comprendono parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, diverse dalle Z.T.O. A, nelle quali è possibile riscontrare, congiuntamente, gli indici richiesti con l'art.2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.
2. Nelle sotto zone di tipo BS e BC sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definiti ai comma a), b), d) dell'art.31 della legge 5/8/1978, n. 457 e come dettagliati ai comma 1), 2), 5) del precedente articolo 8. E'

possibile prevedere l'inserimento e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari con un limite massimo del 15% della Superficie Utile Residenziale della unità abitativa con un minimo di mq. 6,00 ed un massimo di mq. 18,00 per la dotazione, si ripete, dei servizi igienico-sanitari e del locale cucina. Questo è possibile solo laddove, previo accertamento preliminare ed obbligatorio da parte dell'Ufficio tecnico comunale fosse riscontrata l'assenza di questi locali o qualora quelli esistenti non rispondessero alle condizioni igieniche di cui al T.U.L.S. approvato con R.D. n. 1265/1934 e del D.M. Sanità del 5/7/1975 e del vigente Regolamento Edilizio.

3. Dovranno, in ogni caso, salvo diversa indicazione di Piano Regolatore Generale, essere mantenuti gli allineamenti stradali esistenti e conservata l'esistente volumetria e l'altezza attuale.

4. Le distanze dagli spazi pubblici e dai confini con altre proprietà non potranno essere, nel caso di ristrutturazione edilizia, mai inferiori a quelle richieste per costruzioni in zone sismiche dalle leggi vigenti. Laddove non è rispettato il rapporto altezza fabbricato / larghezza stradale previsto dalle norme tecniche vigenti nelle zone dichiarate sismiche, prevalgono le previsioni e i posizionamenti del presente strumento urbanistico. In questi casi sono da applicarsi i coefficienti indicati per ogni zona nella perizia geologica tecnica, facente parte integrante del Piano Regolatore Generale; è fatta salva la possibilità di applicare diversi coefficienti a seguito di indagini puntuali.

5. E' ammessa l'edificazione in aderenza.

6. Nel caso di ristrutturazione edilizia, nelle aree di pertinenza degli edifici non destinate al parcheggio ai sensi dell'art.2 della legge n. 122/1989 (legge Tognoli), si dovrà provvedere ad una piantumazione di essenze compatibili con quelle caratteristiche della zona in misura di 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di area fondiaria.

7. Il Comune potrà, in applicazione della legge n. 47 e successive modificazioni, individuare ampie Z.T.O del tipo B per le quali formare Piani di recupero dell'abuso edilizio di cui all'art.29 della legge 28/2/1985, n. 47 e successive modificazioni, Piani di recupero ai sensi e per gli effetti del Titolo IV della legge n. 457/78, Programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della legge 17/02/1992 n. 179, Programmi di riqualificazione urbanistica e Accordi di Programma.

8. Per gli edifici che hanno già usufruito di fondi per la ricostruzione e la ristrutturazione ai sensi della legge n. 219/81 e del D. L.vo. n. 76/1990, compresi entro le Z.T.O. BS e BC sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come dettagliati ai comma a) e b) dell'art.31 della legge n. 457/78.

9. Nelle aree libere comprese entro le **Z.T.O. BS, BC** è ammessa la realizzazione di parcheggi a servizio delle residenze ai sensi della vigente legislazione.

10. L'Amministrazione comunale può in ogni caso subordinare, sulla base di motivazioni connesse alla formazione o al potenziamento delle opere di urbanizzazione, il rilascio di concessione, per ogni tipo d'intervento, con la sola esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla formazione di un preventivo strumento urbanistico esecutivo. La formazione di uno strumento urbanistico preventivo è in ogni caso obbligatoria qualora gli interventi previsti si configurassero come interventi di ristrutturazione urbanistica così come definita ai sensi dell'art.8 delle presenti N.T.A..

11. Nelle zone totalmente edificate (BS) o parzialmente edificate (BC), le aree costituenti lotti alla data di adozione del presente Piano, in base alla edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, come risulta da precedenti atti autorizzativi. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo – ove è assentita nuova edificazione – per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto alla licenza/concessione edilizia o, in assenza di questa, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio in base alle norme urbanistico - edilizie del presente Piano.

12. Per tale verifica si assume l'indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) applicabile su un lotto libero con medesima destinazione d'uso.

13. Nelle sotto zone indicate nelle tavole di Piano Regolatore Generale come BC sono ammissibili interventi edilizi diretti senza intervento urbanistico preventivo in lotti rimasti integralmente liberi da

costruzioni che non abbiano già sfruttato il loro potenziale edificatorio in base al Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio. Non sono consentite costruzioni di alcun genere sulle aree libere sottoposte a vincolo di inedificabilità trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

14. Per l'esecuzione delle opere e relativi atti di concessione, autorizzazione e denuncia inizio attività si rinvia alle vigente legislazione.

Art.34 - Zone Territoriali Omogenee BS

1. Nelle sotto zone indicate nelle tavole di Piano Regolatore Generale come **Z.T.O. BS (sature)**, caratterizzate da edilizia semi intensiva a prevalenza residenziale, sono di norma ammissibili interventi - con esclusione di ogni nuova edificazione che non sia di demolizione e ricostruzione così come regolamentata dalle N.T.A.. del vigente Piano di Recupero - che tendano a riqualificare, così come previsto anche dall'art.16 della legge n. 179/1992 e della L.R. 3/1996 (Programmi integrati di intervento), con il miglioramento degli standard qualitativi, il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale urbano esistente, così come specificato per le differenti categorie di intervento al precedente articolo 8, anche accrescendo la dotazione dei parcheggi e migliorando l'uso degli spazi scoperti di proprietà privata, anche ai sensi del successivo art.40.

2. Per gli immobili compresi in dette zone ricadenti nel perimetro del Piano di recupero redatto ed operante ai sensi e per gli effetti della legge n. 219/81 e successive modificazioni e integrazioni, sono ammissibili gli interventi previsti per gli immobili ricadenti nelle Z.T.O. A come disciplinate dal precedente art.33.

3. **Per gli immobili compresi nelle zone B e rientranti nella fattispecie della colonna 4 della griglia di compatibilità è ammessa la ristrutturazione edilizia indipendentemente dalla categoria del danno.**

Art.35 - Zone Territoriali Omogenee BC

1. Nelle sotto zone indicate nelle tavole di Piano Regolatore Generale come **Z.T.O. B (di completamento)**, caratterizzate da edilizia intensiva e semi intensiva a prevalenza residenziale o per attrezzature per la produzione di servizi per l'ospitalità, sono di norma ammissibili sia interventi che tendano a riqualificare, così come previsto anche dall'art.16 della legge n. 179/1992 e della L.R. 3/1996 (Programmi integrati di intervento), con il miglioramento degli standard qualitativi, il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale urbano esistente, così come specificato per le differenti categorie di intervento di cui al precedente articolo 8, anche accrescendo la dotazione dei parcheggi e migliorando l'uso degli spazi scoperti di proprietà privata, anche ai sensi del successivo art.40; sia interventi di nuova costruzione sulla base degli indici edilizi zonali di cui appresso.

2. La superficie del lotto è quella catastalmente individuabile alla data d'adozione del presente Piano.

3. Gli **indici edilizi zonali** sono i seguenti:

Superficie minima del lotto	300 mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	1,25 mc./mq.
Rapporto massimo di copertura (Q)	30% dell'area fondiaria (Sf)
Altezza max del fabbricato (H)	7,50 ml.
Numero dei piani	1 + PT
Rapporto relativo tra pareti finestrate	1/1
Distacchi tra le fronti degli edifici	10,00 ml.

Distacchi dai confini	4,00 ml. o sul confine
Distacchi dagli spazi pubblici e strade	3,00 ml. dal confine con la sede stradale ovvero in allineamento con i fabbricati esistenti qualora esso è già configurato;
Parcheggi inerenti le costruzioni	1 mq./10 mc.

4. Tipologie edilizie assentibili: ville e villini isolati; villini in linea o a schiera da 3 a 6 unità residenziali; palazzine isolate ed in linea da 2 a 5 unità residenziali; case a blocco isolate, in linea o aggregate a corte, con un rapporto minimo larghezza della corte/altezza (H) della edificazione uguale a 2.

5. E' ammessa la costruzione in aderenza.

6. Non sono ammessi mansarde o sottotetti abitabili.

7. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza.

8. Nel caso di copertura a falda, la pendenza dovrà essere del 30%.

9. I garage ed i locali di servizio possono essere collocati al piano terreno, o nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nell'eventuale piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.

10. Nelle Z.T.O. BC sono ammessi, per gli edifici esistenti e non già assoggettati a ristrutturazione ex lege n. 219/81 e del D. L.vo. n. 76/1990, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia da intendersi come specificato dai comma a), b), c), d) dell'art.31 della legge n. 457/78 e come previsti agli articoli 14 e 15 della legge n. 179/92.

11. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro o risanamento conservativo è ammesso l'inserimento e l'integrazione di servizi igienico - sanitari con un limite massimo del 15% della superficie utile abitativa, con un minimo di mq. 6.00 ed un massimo di mq. 18.00 per la dotazione di servizi igienico sanitari e cucina ai sensi del richiamato D.M. 5/7/1975.

12. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia questa è ammissibile nel rispetto degli indici zonali preesistenti e solo a condizione che non venga incrementato il peso insediativo complessivo previsto dal presente Piano. E' prescritta la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici con le modalità prescritte per le Z.T.O. BS. L'attività edilizia resta disciplinata dalle vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche.

Art.36 - Zone territoriali omogenee di tipo C.

1. Le **Z.T.O. di tipo C** (suddivise in sotto zone **C1** (residenziale), **C2.1** e **C2.2** (destinate alla edificazione di immobili destinati alla produzione dei servizi per l'ospitalità e il ristoro), **C3** (attrezzature commerciali, palazzi per uffici, banche, centri direzionali); **C167** (Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare); **C219** (Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ex art.28 l. 219/81 e del D. L.vo. n. 76/1990 già esistenti o di progetto per gli edifici non ricostruibili in sito) comprendono parti del territorio comunale non edificate o parzialmente edificate ma non classificabili in base al D. M. 1444/68 come Z.T.O. di tipo B.

2. Le Z.T.O. classificate come C1 sono destinate a nuova edilizia residenziale di iniziativa privata e sono assoggettate ad intervento urbanistico preventivo: Piano particolareggiato di esecuzione o lottizzazione convenzionata ai sensi della vigente legislazione statale e regionale per una superficie non inferiore a 5.000 mq., tenendo conto delle volumetrie esistenti nell'area

che andranno portate in detrazione dalla volumetria totale assentibile sull'intera area considerata come totalmente non edificata.

3. Le Z.T.O. classificate come C167 sono destinate a Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare di progetto; quelle indicate con C219 sono quelle interessate da PEEP già operanti o approvati ai sensi dell'art.28 l. 219/81 e del D. L.vo. n. 76/1990 o destinate alla edificazione degli immobili abitativi non ricostruibili in sito.
4. L'attività urbanistica ed edilizia in tali zone è regolamentata dagli indici urbanistici ed edilizi relativi alle singole categorie di zone.
 - 4.1. **Z.T.O. tipo C1** - Questo tipo di zona territoriale omogenea è destinata alla costruzione di edifici prevalentemente residenziali.

Indici urbanistici zonali

Indice di fabbricabilità territoriale	9.132 mc./Ha.
Aree viabilità interna area fondiaria	6,00 mq./ab.
Aree per standard urbanistici	3,50.mq./100 mc.
di cui:	
<i>per verde annesso alle residenze</i>	<i>1,00 mq./100 mc.</i>
<i>per parcheggi pubblici</i>	<i>2,50 mq./100 mc.</i>
Superficie minima lottizzabile	5.000 mq.

Indici edilizi zonali

Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	1,00 mc./mq.
Pari a una densità territoriale di	55 ab./Ha.
Rapporto massimo di copertura (Q)	25% dell'area fondiaria (Sf)
Altezza max del fabbricato (H)	10,00 ml.
Numero dei piani	2+ PT
Rapporto relativo tra pareti finestrate	1/1
Distacchi tra le fronti degli edifici	10,00 ml.
Distacchi dai confini	4,00 ml.
Distacchi dagli spazi pubblici e strade	3,00 ml. ovvero in allineamento con i fabbricati esistenti qualora già configurato
Parcheggi inerenti le costruzioni	1 mq./10 mc.
Superficie minima del lotto	500 mq.

- 4.1.1. Tipologie edilizie assentibili: ville e villini isolati; villini in linea o a schiera da 3 a 6 unità residenziali; palazzine isolate ed in linea da 2 a 5 unità residenziali; case a blocco isolate, in linea o aggregate a corte- con un rapporto minimo larghezza della corte/altezza (H) della edificazione uguale a 2.

4.1.2.E' ammessa la costruzione in aderenza. Non sono ammessi mansarde o sottotetti abitabili. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza. Nel caso di copertura a falda, la pendenza dovrà essere del 30%.I garage ed i locali di servizio possono essere collocati al piano terreno, o nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nell'eventuale piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.

4.2. **Z.T.O. tipo C2** - Questo tipo di zona territoriale omogenea è destinata alla edificazione nel tessuto urbano consolidato di immobili destinati all'attività ricettiva intesa come diretta alla produzione dei servizi per l'ospitalità e il ristoro.

4.2.1. Le aziende organizzate per l'esercizio dell'attività ricettiva si distinguono in:

- a) aziende ricettive alberghiere e direzionali esistenti (**Z.T.O. C2.1**);
- b) aziende ricettive all'aria aperta (**Z.T.O. C2.2**).

Le aziende ricettive alberghiere sono esercizi pubblici a gestione unitaria che forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori. Sono considerate aziende ricettive alberghiere, e vengono assoggettate alla relativa disciplina, gli alberghi propriamente detti, le residenze turistico - alberghiere, i motel e i villaggi - albergo così classificati ai sensi della L.R. 15/1984 e quelli indicati nella Tabella A dell'allegato alla richiamata L.R. 15/1984.

Per i parametri dimensionali sia in termini di posti letto per categoria di esercizio, sia di cubatura/posto letto per alberghi, pensioni, motel, ostelli, si rinvia a quanto previsto dal richiamato D.P.G.R.C. n. 5116/1985.

4.3. **Z.T.O. tipo C2.1** attualmente destinate alla produzione di servizi per l'ospitalità e il ristoro (Alberghi, pensioni, motel, ostelli, residence, complessi ricettivi a carattere extra - alberghiero, case per ferie) e direzionali.

Per le attrezzature dirette alla produzione dei servizi per l'ospitalità e il ristoro **e direzionali**, già in esercizio alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale (Z.T.O. C2.1E), non ricadenti in zone assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della vigente legislazione (legge n. 1497/1942, legge n. 431/1985, legge n. 394/1991) o a zone assoggettate ad altri vincoli, purché assentite con regolare licenza o concessione edilizia ma non già assoggettate con esito positivo alla legge n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, sono assentibili:

- a) interventi di manutenzione ordinaria (art.31 l. n. 457/1978, comma 1) del precedente art.8);
- b) interventi di manutenzione straordinaria (art.31 l. n. 457/1978, comma 2) del precedente art.8);
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo (art.31 l. n. 457/1978, comma 3 e 4) del precedente art.8);
- d) ristrutturazione edilizia (art.31 l. n. 457/1978, comma 5) del precedente art.8);
- e) un incremento della superficie utile di calpestio in misura non superiore al 20% di quella utile esistente e catastalmente accertabile alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale e nella misura massima di 300 mq.utili.

In ogni caso, la superficie coperta complessiva non potrà essere maggiore del 50% dell'area di proprietà.

Per gli altri indici zonali, l'Ufficio Tecnico Comunale vaglierà, di volta in volta, la compatibilità con norme, leggi e regolamenti per la costruzione in zone sismiche e, più in generale, con la vigente legislazione sulla tutela igienico - ambientale.

In caso di demolizione con ricostruzione dovranno essere mantenuti volume complessivo e superficie coperta esistenti. Sono, inoltre, compatibili gli incrementi sopra indicati.

Le attrezzature dirette alla produzione dei servizi per l'ospitalità e direzionali di cui sopra, sono assentibili in quelle zone indicate con tale destinazione d'uso nelle tavole del Piano Regolatore Generale e, comunque non in zone ricadenti nel Piano Territoriale Paesistico del Terminio - Cervialto e/o del Parco Regionale dei Monti Picentini alle cui Norme specifiche si rinvia.

Per le norme relative alla trasformazione e sistemazione del territorio ed alla edificabilità che è possibile realizzare in base ai precedenti indici urbanistici zonali, si rinvia a quanto specificamente prescritto al punto 1.9 della L.R. 17/1982 e dalla specifica vigente legislazione regionale cui si rinvia.

- 4.4. **Z.T.O. tipo C2.2** aziende ricettive all'aria aperta. Le aziende ricettive all'aria aperta (camping) sono pubblici esercizi a gestione unitaria che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili; le aziende ricettive all'aria aperta possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi. E' fatto obbligo della formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (Piano d'Intervento Preventivo) o all'approvazione di uno specifico Accordo di Programma.

Indici urbanistici zonali

Indice di fabbricabilità territoriale	800 mc./Ha.
Percentuale aree viabilità/area fondiaria	10%
Aree per standard urbanistici (verde attrezzato e parcheggi pubblici)	10% dell'area

Indici edilizi zonali

Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	0,12 mc./mq.(oltre 400 mc. destinati alla edificazione della residenza del titolare o del guardiano)
Rapporto massimo di copertura (Q)	10% dell'area fondiaria (Sf)
Altezza max del fabbricato (H)	7,50 ml.
Numero dei piani	1 + PT
Rapporto relativo tra pareti finestrate	1/1
Distacchi tra le fronti degli edifici	13,00 ml.
Distacchi dai confini	6,50 ml.
Distacchi dagli spazi pubblici e strade	4,00 ml.
Parcheggi inerenti le costruzioni	8,00 mq./100 mc.

- 4.5. **Z.T.O. di tipo C3** - Questo tipo di Zona Territoriale Omogenea è destinato alla costruzione di attrezzature commerciali, palazzi per uffici, banche, centri direzionali. E' fatto obbligo della formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (Piano d'Intervento Preventivo) o all'approvazione di uno specifico Accordo di Programma. Gli indici urbanistici - edilizi sono stati determinati nel rispetto delle specifiche vigenti norme regolamentari nazionali e regionali. E' ammessa l'edificazione in aderenza.

Indici urbanistici zonali:

Indice di fabbricabilità territoriale	13.500 mc./Ha
Percentuale aree viabilità/ area fondiaria	10%
Aree per standard urbanistici (ai sensi dell'art.5 del DM 2/4/68, n. 1444):	
<i>verde attrezzato</i>	80 mq. di spazio (escluse le sedi viarie/100 mq. di superficie lorda di pavimento fino ad un massimo del 50%)
<i>parcheggi pubblici</i>	a partire dal restante 50%, in aggiunta a quelli di cui all'art.41 sexies legge n. 1150/42 così come sostituito dal comma 2 dell'art.2 della legge n. 122/1989.
Superficie minima lottizzabile	5.000 mq.

Indici edilizi zonali

Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	1,50 mc./mq.
Rapporto massimo di copertura (Q)	30% dell'area fondiaria (Sf)
Altezza max del fabbricato (H)	10,50 ml.
Numero dei piani	2 + PT
Rapporto relativo tra pareti finestrate	1/1
Distacchi tra le fronti degli edifici	13,00 ml.
Distacchi dai confini	6,50 ml.
Distacchi dagli spazi pubblici e strade	3,00 ml.
Parcheggi inerenti le costruzioni	1mq./10 mc.
Superficie minima del lotto	1.000 mq.

- 4.6. **Z.T.O. tipo C167 (Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare).** Le tipologie edilizie assensibili sono tutte quelle rispondenti alla legge n. 513/1977, art.19 e all'art.43 della legge n. 457/78 così come richiamate dal "Regolamento per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica ecc." - Consiglio Regionale della Campania Seduta del 29/1080 - e L.R. 16/81, art.13. Andrà preferito un impianto morfologicamente affine a quello del tessuto urbano storico consolidato circostante. E' ammessa l'edificazione in aderenza. E' fatto obbligo dell'intervento urbanistico preventivo.

Indici urbanistici zonal

Indice di fabbricabilità territoriale	14600 mc./Ha
Aree viabilità/ area fondiaria	6,00 mq./80 mc.
Aree per standard urbanistici	2,20 mq./80 mc.
di cui:	
<i>verde annesso alle residenze</i>	<i>mq. 1/80 mc.</i>
<i>parcheggi pubblici</i>	<i>mq. 2,50/80 mc.</i>
Superficie minima lottizzabile	5.000 mq.

Indici edilizi zonal

Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	2,20 mc./mq.
Rapporto massimo di copertura (Q)	30% dell'area fondiaria (Sf)
Altezza max del fabbricato (H)	10,50 ml.
Numero dei piani	2 + PT
Rapporto relativo tra pareti finestrate	1/1
Distacchi tra le fronti degli edifici	13,00 ml.
Distacchi dai confini	6,50 ml.
Distacchi dagli spazi pubblici e strade	3,00 ml.
Parcheggi inerenti le costruzioni	1 mq./10 mc.
Superficie minima del lotto	2.000 mq.

Art.37- Zone Territoriali Omogenee di tipo D.

1. Sono suddivise in:

- ◆ D1 (Aree con impianti produttivi esistenti);
- ◆ D2 (aree per impianti produttivi a carattere artigianale, commerciale e turistico, quartiere fieristico);
- ◆ D3 (area per il Piano per gli Insempiamenti Produttivi, già operante ai sensi e per gli effetti dell'art.28 della legge n. 219/1981).

2. Per le Z.T.O. di tipo D, é fatto obbligo dell'intervento urbanistico preventivo solo per la Z.T.O. D2 (Piano per gli insediamenti produttivi, Accordo di Programma o Piano particolareggiato di esecuzione).

3. Esse sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività medio - piccolo industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso e al dettaglio, di produzione di servizi alle imprese e all'utenza finale e alla localizzazione di impianti tecnologici di depurazione e trattamento dei rifiuti urbani solidi e liquidi laddove questi ultimi non siano in contrasto con le vigenti norme e leggi di tutela

ambientale ed igienico - sanitarie.

4. Gli insediamenti realizzabili nelle Z.T.O. D2 non dovranno essere inquinanti, rispettare il dettato della vigente legislazione sulla tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico e idrico e le caratteristiche produttive dovranno essere conformi alla vigente legislazione statale e regionale.

5. Tipologie industriali ed artigianali assentibili nelle: officine in linea a corpo semplice o doppio; capannoni isolati o in linea; capannoni con blocco isolati o in linea. Il blocco dovrà essere posto lungo la strada di accesso principale, rispettando la sequenza strada, blocco, capannone; per i blocchi è consigliato l'allineamento su di un unico filo. Per i capannoni sono ammesse articolazioni della pianta generale sul fronte e sul retro al fine di formare delle corti.

6. Lo spazio scoperto dovrà essere pavimentato ed alberato lungo le strade.

7. In tutte le Z.T.O. di tipo D andrà verificato e garantito il rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 3 e 5 del D.P.C.M. dell'1/3/1991.

8. La realizzazione dei piani per gli insediamenti produttivi può essere affidata, ai sensi della vigente legislazione, direttamente agli enti interessati o ad enti autonomi speciali, sotto forma di affidamento in concessione delle attività finalizzate alla realizzazione e gestione dei P.I.P. e dei P.P.E. per le Z.T.O. di tipo D, giusto anche quanto disposto dall'art.22 della legge n. 142/1990.

9. Per tutte le Z.T.O. di tipo D s'intende qui richiamato quanto disposto dal D.P.C.M. 1/3/1991 (G.U. dell'8/3/1991, n.57).

10. In dette zone è consentita la installazione di laboratori d'analisi e ricerca, magazzini, depositi, rimesse, macelli ed edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti agli impianti insediati, uffici e mostre connesse alla produzione industriale, artigianale, agricolo - forestale ed ittica, nonché l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 110 mq. di superficie utile per ogni azienda e, comunque, non superiore, ai sensi della vigente legislazione, ad 1/5 (un quinto) del volume assentibile.

11. I volumi realizzati non possono essere destinati esclusivamente a depositi, né possono essere destinati ad attività non produttive.

12. Gli impianti edificabili nelle zone in oggetto dovranno essere non insalubri o pericolosi e rispettare le norme statali, comunitarie e regionali in merito alle misure antinquinamento idrico, acustico ed atmosferico di cui al R.D. 3/2/1901, n. 45; R.D. 27/7/1934, n. 1265; DPR 19/3/1956, n. 303; legge 8/10/1976, n. 690; legge 10/4/1976, n. 319; Delibera Comitato dei Ministri 4/2/1977; legge 24/12/1979, n. 650, Delibera Comitato dei Ministri 8/5/1980, D.P.C.M. dell'1/3/91, legge n. 479/1995.

13. L'edificazione dell'unità residenziale a servizio degli insediamenti produttivi deve essere realizzata successivamente o tutt'al più contemporaneamente all'edificazione dell'unità produttiva.

1. Z.T.O. D1 - Zone con impianti produttivi esistenti.

1.1. Nelle Z.T.O. D1 tutti gli impianti produttivi industriali e artigianali attualmente esistenti e riconosciuti dagli Organi competenti come pericolosi e/o inquinanti ed incompatibili con la residenza e le funzioni ed i servizi ad essa connessi, definiti dall'ISTAT come "insediamenti edilizi impropri", non potranno ottenere rilascio di concessione o autorizzazione edilizia in merito a demolizione e ricostruzione, adeguamento, riparazione e ristrutturazione funzionale. Se l'Autorità sanitaria competente non autorizzerà specificatamente il proseguimento dell'attività in sito, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del presente Piano, questa dovrà essere delocalizzata nel Piano Insediamenti Produttivi.

1.2. Per gli impianti produttivi industriali ed artigianali esistenti non compresi tra quelli del comma precedente sono ammesse, con intervento edilizio diretto, adeguamenti funzionali e tecnologici, ristrutturazioni ed ampliamenti contenuti nella misura massima del 25% del volume esistente, con un'altezza non superiore a ml. 8,00. Queste operazioni saranno

assentite sempre che con le stesse venga garantito un incremento del livello occupazionale per un numero di addetti proporzionale all'incremento volumetrico richiesto e senza incrementare l'esistente rapporto di copertura. E' prescritto l'adeguamento degli impianti ai sensi e per gli effetti della legge n. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni. Per adeguamento alla L. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni, è consentito un aumento del 10% della volumetria esistente fino ad un massimo di 100 mc. .

- 1.3. L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà complessivamente superare 3,00 mc./mq. e la residenza per il titolare o il custode dell'impianto non potrà avere una superficie utile residenziale superiore ai 110 mq. e, comunque, non potrà mai superare, ai sensi della vigente legislazione, 1/5 del volume totale ammissibile.
 - 1.4. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40% della superficie del singolo lotto; l'altezza massima non potrà superare i 10,00 ml. con un massimo di 2 piani oltre al pianoterra.
 - 1.5. La distanza tra gli edifici e tra questi e gli spazi pubblici è determinata dalle norme che regolano le costruzioni in zone sismiche. Non potrà, comunque, essere inferiore ai 12,00 ml. tra gli edifici, 6,00 ml. dai confini, 10,00 ml. dall'asse della strada e 5,00 ml. dal confine del lotto con la medesima.
 - 1.6. Le aree scoperte dei singoli lotti potranno essere attrezzate come superficie di sicurezza all'edificio, per l'immagazzinamento all'aperto; dovranno essere attrezzate come superficie di sosta degli autoveicoli degli addetti e come superficie per il carico e lo scarico e la sosta di autoveicoli medi e pesanti e per l'accesso pedonale, ingresso e rappresentanza.
 - 1.7. Le ristrutturazioni - intese ai sensi del comma c) dell'art.31 della legge n. 457/78) e gli ampliamenti degli insediamenti edilizi impropri (insediamenti edilizi nel settore secondario abbandonati, ubicati in sede impropria, ovvero inutilizzati) possono prevedere una destinazione d'uso diversa da quella originaria compatibile o recuperabile a nuove attività nel settore terziario di cui alla successiva Z.T.O. D2 con gli stessi indici zonali.
- 2. Z.T.O. D2: zone per impianti a carattere artigianale, commerciale e turistico - quartiere fieristico; zone destinate all'edificazione d'immobili per la produzione di servizi per l'ospitalità e il ristoro (Alberghi, pensioni, motel).**
- 2.1. E' fatto obbligo dell'intervento urbanistico preventivo (Piani d'Intervento Preventivi o Accordo di Programma) sulla base delle vigenti norme legislative nazionali e regionali.
 - 2.2. In detta sede saranno specificati gli indici urbanistico - edilizi zonali. Quelli compresi nel presente articolo hanno valore indicativo e non prescrittivo.
 - 2.3. Le aziende ricettive alberghiere sono esercizi pubblici a gestione unitaria che forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori. Sono considerate aziende ricettive alberghiere, e vengono assoggettate alla relativa disciplina, gli alberghi propriamente detti, le residenze turistico - alberghiere , i motel e i villaggi - albergo .
 - 2.4. L'edificazione turistico – ricettiva viene identificata in:
 - a) **alberghi** le aziende ricettive che ubicate in uno o più stabili, possiedono i requisiti minimi di cui all'art.4 della L.R. 15/1984 e quelli indicati nella tabella A dell'allegato alla predetta L.R.;
 - b) **motel** le aziende che assicurano uno standard minimo di servizio di autorimessa per box o parcheggio con tanti posti macchina quante sono le camere degli ospiti maggiorati del 10%, nonché servizi di primo intervento di assistenza meccanica per turisti motorizzati, rifornimento di carburante, ristorante o tavola calda e fredda, bar.
 - 2.5. Nella Z.T.O. D2 possono essere edificati immobili nei quali allocare la esposizione e la vendita di prodotti artigianali. E' altresì consentita la costruzione di immobili destinati ad esercizi commerciali per la vendita al dettaglio e/o all'ingrosso - ivi compresa l'abitazione

del titolare o del custode dell'impianto. Gli immobili non potranno essere destinati esclusivamente a depositi né possono essere destinati ad attività non produttive.

Indici urbanistici zonali

Indice di fabbricabilità territoriale	14.000 mc./ha,
Percentuale aree viabilità/ area fondiaria	10 %
Aree per standard urbanistici (verde attrezzato e parcheggi pubblici)	10 % dell'area

Indici edilizi zonali

Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	2,20 mc./mq. più 400 mc. destinato alla edificazione della residenza del titolare o del guardiano che, comunque, non potrà mai superare, ai sensi della vigente legislazione, 1/5 del volume totale ammissibile
Rapporto massimo di copertura (Q)	30% dell'area fondiaria (Sf)
Altezza max del fabbricato (H)	10.00
Numero dei piani	2 +PT
Rapporto relativo tra pareti finestrate	1/1
Distacchi tra le fronti degli edifici	10,00 ml.
Distacchi dagli spazi pubblici e strade	5,00 ml.
Parcheggi inerenti le costruzioni	10 mq. per addetto
Superficie minima del lotto	1.000 mq.
Superficie territoriale minima	5.000 mq.

Per ogni unità di vendita o di esposizione si dovrà prevedere una propria area di parcheggio, contigua o comunque in località ad essa adiacente e facilmente accessibile dalla stessa unità nella seguente misura:

- ◆ 1 mq./mq. di superficie di vendita o espositiva per le unità inferiori o uguali a 1001 mq.
- ◆ 2 mq./mq. di superficie di vendita o espositiva per le unità tra i 1000 e i 2000 mq.
- ◆ 3 mq./mq. di superficie di vendita o espositiva per le unità con più di 2000 mq.

3. Z.T.O. D3: Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ex lege n. 219/1981 , già operante.

- 3.1. Per gli indici edilizi zonali si rinvia agli elaborati grafici ed alle Norme Tecniche d'Attuazione vigenti che qui si intendono interamente acquisite come parte integrante del presente Piano Regolatore Generale

- 3.2. Per quanto variato nel presente Piano Regolatore Generale, si applicano le norme del piano particolareggiato (Piano Insediamenti Produttivi vigente).

Art.38 - Zone territoriali omogenee di tipo F - Zone di uso pubblico in generale edificate.

1. Disposizioni generali:

- a) Il Piano Regolatore Generale individua oltre a quelli esistenti, le aree da trasformare per la realizzazione dei servizi per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione competente ovvero l'assoggettamento a servizi d'uso pubblico. L'acquisizione può avvenire nei modi specificati al successivo punto 8.
- b) Nelle Z.T.O. di tipo F sono consentiti solo impianti necessari all'uso pubblico al quale le singole aree sono destinate. Le Z.T.O. di tipo F sono destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale. La dotazione minima di parcheggi stabilita per ogni tipo di servizio è comprensiva della quota coperta e scoperta; esse possono non essere sufficienti a garantire la dotazione minima richiesta.
- c) Gli interventi su edifici di interesse storico con la destinazione d'uso in oggetto dovranno tenere conto dei caratteri particolari dell'edificio. Sugli altri edifici non classificabili come tali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia come definiti ai commi 1), 2) e 5) del precedente art.15, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, sistemazione del suolo. In generale, in caso di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione dovranno osservarsi tutte le norme e le prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche.
- d) In dette zone sono ammessi anche interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con possibili incrementi volumetrici e di superficie da contenersi, entrambi, nella misura massima del 15%, e la variazione parziale o totale di destinazione d'uso purché resti ferma la destinazione ad attrezzature e impianti di carattere generale e servizi.

2. Nelle Z.T.O. di tipo F destinate a standard urbanistici sono ammesse residenze per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti e delle attrezzature. In esse il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto nelle aree a tanto destinate nel Piano Regolatore Generale o dopo l'approvazione dell'intervento urbanistico preventivo o dei Programmi integrati di cui all'art.16 della legge 17/02/1992 n. 179 per le zone ove questo è prescritto dalle presenti norme.

3. Le Z.T.O. di tipo F , destinate a standard urbanistici, si suddividono nelle sotto zone:

- **F1: aree per l'istruzione;**
- **F2: aree per attrezzature d'interesse comune a carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative, per pubblici uffici ed altre;**
- **F3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;**
- **F4: aree per parcheggi** (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della legge n. 765/67 così come oggi modificata ed integrata);
- **F5: aree per l'istruzione superiore all'obbligo;**
- **F6: area destinata a parco urbano lungo il torrente Santa Maria;**

esse comprendono le attrezzature e gli impianti di carattere generale e comunale esistenti e di progetto. Quelle contrassegnate con la lettera **E** stanno ad indicare quelle esistenti; quelle contrassegnate con la lettera **P** quelle di progetto.

4. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, laddove prescritto, al fine della determinazione della dotazione minima delle aree da destinare agli standard urbanistici richiesti, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono 100 mc. vuoto per pieno per le zone prevalentemente residenziali di iniziativa privata (80 mc. v x p per la residenza e 20 mc. v x p per le attività integrate alla residenze quali uffici, negozi, ecc.) e per le attrezzature per la produzione di servizi per l'ospitalità (100 mc./posto letto) e 80 mc. vuoto per pieno per le zone residenziali di edilizia residenziale pubblica.

5. In considerazione della morfologia del tessuto urbano del centro storico, della configurazione piano - altimetrica di questi siti, in sede di determinazione delle quantità di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, l'Amministrazione Comunale ha inteso avvalersi per le Z.T.O. di tipo A e B di quanto previsto ai comma 1 e 2 dell'art.4 del D.I. n. 1444/68 computando le aree che verranno a tanto destinate in dette zone in misura doppia effettiva. Come già descritto al precedente art.16, con riferimento a quanto disposto dall'art.3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444 e dal capo 1.4 del Titolo II della legge regionale 20/3/1982, n. 14, la quantità minima di 18 mq./ab. è così ripartita:

- a) *aree per l'istruzione* : asili nido, scuole materne e dell'obbligo: mq. 4.50/ab.;
- b) *aree per attrezzature d'interesse comune*: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi (PP.TT. , per la protezione e l'ordine pubblico, ecc.), mercatino rionale ed altre: mq. 2.00/ab.;
- c) *aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*, effettivamente usabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade: mq. 9.00/ab.;
- d) *aree per parcheggi pubblici* da aggiungere all'area non inferiore a 1.00 mq. da riservare a parcheggio per ogni 10 mc. di nuove costruzioni previste dalla legge n. 122/1989: mq. 2.50/ab. Queste aree possono, in casi particolari, essere distribuite su più livelli.

6. Nel dimensionamento delle aree per l'istruzione - tanto di quella della fascia dell'obbligo quanto di quella della fascia superiore all'obbligo - è prescritta la verifica della corrispondenza tra la superficie determinata in base al numero degli abitanti e le dimensioni minime dell'area per i vari tipi di scuola risultanti dalla legge 5/8/1975, n. 412 e dal D.M. 18/12/1975 e dal D.M. 13/9/1977.

7. Le zone a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini, per impianti sportivi coperti e scoperti. In esse saranno consentiti anche:

- chioschi e costruzioni per il deposito dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi;
- attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine e tavoli all'aperto;
- attrezzature per il gioco dei bambini quali giostre, altalene, campi robinson;
- viabilità pedonale e ciclabile;
- residenza per il custode nella misura massima di 110 mq. utili.

8. L'intervento sulle aree destinate a impianti necessari all'uso pubblico e a servizi è riservato, in via principale, alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture d'uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica. E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste. Si intende qui richiamato quanto disposto dall'art.24 della legge n. 142/90. I proprietari dovranno realizzare e cedere al Comune, a titolo gratuito, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria. Per ottenere la concessione o autorizzazione edilizia o iniziare le opere assentibili in base alla denuncia di inizio attività, le aree in oggetto dovranno

essere già dotate di urbanizzazione primaria.

9. Le zone a verde pubblico sono anche destinate alla creazione di parchi pubblici urbani e parchi di quartiere. In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrino la destinazione della zona: attrezzature per il gioco dei bambini e chioschi. Tali costruzioni possono essere realizzate e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico. In tali zone il piano di attua per intervento diretto con i seguenti **indici edilizi zonali**:

Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	0.10 mc./mq.
Parcheggi inerenti le costruzioni	5 mq./100 mc.
Parcheggi di urbanizzazione primaria	2.5 mq./100 mc.
Altezza massima del fabbricato (H)	7.00 ml.

E' fatto obbligo, in sede di concessione, del controllo dell'avvenuto rilascio d'ogni necessario nullaosta o autorizzazione preventiva richiesta per gli eventuali vincoli esistenti sull'area.

10. Nelle Z.T.O. tipo **F** dovrà essere prevista, in sede di progettazione edilizia, una superficie destinata a parcheggi inerenti le costruzioni determinata, in considerazione delle varie destinazioni d'uso, come esposto di seguito:

A. Chiese, cinema, sale di spettacolo, teatri, auditori, musei, ecc., area di emergenza (Protezione Civile):

- A.1. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq. per 1 mq. di Superficie netta di pavimento (Snp);
- A.2. Rapporto massimo Snp/Sf (superficie fondiaria)= 0,50;
- A.3. Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o degli Enti competenti; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature;
- A.4. Area di emergenza (Protezione Civile) destinata all'utilizzo per fronteggiare situazioni di primo ricovero, raduno e/o alloggio conseguenti a calamità naturali. L'area deve essere urbanizzata e dotata, oltre che di quanto sopra indicato, anche di locali attrezzati per primo soccorso.

B. Servizi sociali, culturali e ricreativi:

- B.1. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq. per 3 mq. di Superficie netta di pavimento (Snp);
- B.2. Rapporto massimo Snp/Sf (superficie fondiaria)= 0,70.
- B.3. Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o degli Enti competenti; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

C. Servizi per l'istruzione della fascia dell'obbligo:

- C.1. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq. per 6 mq. di Superficie netta di pavimento (Snp);
- C.2. Rapporto massimo Snp/Sf (superficie fondiaria)= 0,70.

C.3. Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o degli Enti competenti.

D. Servizi per l'istruzione della fascia superiore a quella dell'obbligo:

D.1. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq. per 3 mq. di Superficie netta di pavimento (Snp);

D.2. Rapporto massimo Snp/Sf (superficie fondiaria) = 1

D.3. Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o degli Enti competenti.

E. Servizi di assistenza socio - sanitaria: poliambulatori, consultori, centri di assistenza, centri di igiene mentale, case di riposo, residenze protette (compresi i servizi ambulatoriali e sociali connessi).

E.1. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq. per 3 mq. di Superficie netta di pavimento (Snp);

E.2. Rapporto massimo Snp / Sf (superficie fondiaria) = 1;

E.3. Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o degli Enti competenti; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

F. Servizi sportivi coperti: palazzi dello sport, campi coperti, piscine, palestre.

F.1. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq. per 1 mq. di Superficie netta di pavimento (Snp);

F.2. Rapporto massimo Snp / Sf (superficie fondiaria) = 0,70;

F.3. Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o degli Enti competenti; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

G. Servizi tecnici ed amministrativi: stazioni dei trasporti; impianti per la distribuzione dell'acqua, delle diverse forme di energia; per il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi amministrativi a livello comunale, di altri Enti territoriali intermedi, della protezione civile, della giustizia, attrezzature della Finanza e per la Pubblica sicurezza e militari.

G.1. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq. per 6 mq. di Superficie netta di pavimento (Snp) per i servizi amministrativi; 1 mq. per 3 mq. di Snp per i servizi tecnici. I Servizi tecnici dovranno essere schermati con idonee essenze arboree per eliminare o ridurre nei limiti di legge ogni forma di inquinamento;

G.2. Rapporto massimo Snp / Sf (superficie fondiaria) = 0,70;

G.3. Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte degli Enti competenti.

11. Gli spazi scoperti nelle aree destinate ad attività di servizio non possono essere coperti da edifici ancorché precari e devono essere sistemati con piantumazioni a raso (prato, giardino), con alberi e con opportune pavimentazioni.

12) Le nuove edificazioni in queste zone sono altresì regolate dalle seguenti norme:

Indice di fabbricabilità Fondiaria	3,5 mc./mq.
Altezza massima	ml. 10,50
Distanza minima dai confini	ml. 4,00
Distanza dai fabbricati	ml. 10,00
Distanza dalla strada	ml. 3,00 (fatto salvo il rispetto delle norme tecniche per le zone sismiche).

Art.39 - Zone di uso pubblico e semi pubblico non edificate.

1. Le zone di uso pubblico e semi pubblico non edificate sono come di seguito classificate e regolamentate:

A. Corti:

- A.1. sono spazi (aperti, semichiusi e chiusi) prevalentemente pavimentati, tra edifici nei quali non sono, di massima, ammessi parcheggi ma solo attrezzature per la sosta ed arredi;
- A.2. per gli interventi sugli edifici prospicienti (con la sola eccezione delle opere interne di manutenzione ordinaria) dovrà essere presentata a corredo dell'istanza al Sindaco una documentazione atta a valutare l'eventuale impatto degli interventi stessi sull'intero spazio della corte;
- A.3. è fatto obbligo di mantenere la pavimentazione e gli arredi esistenti, se del tipo tradizionale;
- A.4. per la manutenzione e la sistemazione è previsto l'intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale solo se la corte è interamente spazio pubblico; altrimenti l'iniziativa è dei privati che potranno esservi obbligati dalla Pubblica Amministrazione.

B. Larghi:

- B.1. sono spazi pavimentati, di forma irregolare e aperta con funzioni prevalentemente distributive e di raccordo tra altri rami della viabilità pubblica o privata. E' ammessa la sistemazione di una parte a parcheggio.
- B.2. i fronti retrostanti degli edifici che delimitano i larghi dovranno essere interessati, quando necessario, da interventi di manutenzione;
- B.3. se la pavimentazione e gli arredi esistenti sono del tipo tradizionale essi dovranno essere mantenuti;
- B.4. per la manutenzione e la sistemazione è previsto l'intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

C. Piazze:

- C.1. è possibile consentire il parcheggio solo in parti opportunamente localizzate, delimitate, pavimentate ed arredate con opportuni arredi e piantumazione;

- C.2. per gli interventi sugli edifici prospicienti (con la sola eccezione delle opere interne di manutenzione ordinaria) dovrà essere presentata a corredo dell'istanza al Sindaco una documentazione atta a valutare l'eventuale impatto degli interventi stessi sull'intero spazio della corte;
- C.3. è fatto obbligo di mantenere la pavimentazione e gli arredi esistenti, se del tipo tradizionale;
- C.4. per la manutenzione e la sistemazione è previsto l'intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.
- D. Parcheggi scoperti:
- D.1. sono ammesse stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti, chioschi, servizi igienici per una incidenza non superiore al 10% della superficie complessiva;
- D.2. le aree di parcheggio previste lungo le strade dovranno essere progettate assieme alle strade stesse quando queste siano di nuova costruzione o soggette ad interventi di sistemazione o di adeguamento;
- D.3. parte della superficie dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto. E' consigliata una pavimentazione che non comporti la completa impermeabilizzazione del suolo;
- D.4. intervento edilizio diretto da parte della Amministrazione Comunale; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.
- E. Servizi sportivi scoperti:
- E.1. sono previste solo costruzioni atte ad ospitare gli spettatori, gli spogliatoi, i servizi tecnici e di ristoro, l'accettazione. Spogliatoi, servizi di ristoro, accettazione non potranno avere una superficie utile eccedente il 30% della superficie dell'area;
- E.2. almeno il 30% dell'intera superficie dovrà essere sistemata a prato ed il 10% a parcheggio alberato; l'alberatura dovrà segnare i confini ed i perimetri tra i vari campi. Recinzioni in mattoni o con siepi;
- E.3. modalità d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o degli Enti competenti; da parte di privati sulla base di apposita convenzione ai sensi dell'art.26 della legge n. 142/1990, che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.
- F. Alberate:
- F.1. sono aree destinate ad una funzione di schermo, di filtro e di consolidamento dei terreni soggetti a fenomeni d'instabilità;
- F.2. tipo di intervento: sistemazione con alberi di alto fusto e con cespugli su fondo erboso; conservazione e sostituzione in caso di moria della vegetazione esistente; realizzazione di percorsi di uso pubblico non asfaltati;
- F.3. strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e/o di privati con servitù di pubblico transito pedonale quando siano previsti percorsi di uso pubblico.
- G. Larghi alberati, piazze alberate:
- G.1. La sistemazione dovrà essere caratterizzata dalla presenza di alberi delle idonee essenze che potranno anche essere di alto fusto;
- G.2. si rinvia, per gli altri caratteri, a quanto previsto per i larghi e le piazze.

H. Aiuole spartitraffico e fasce di rispetto stradali:

H.1. sono aree destinate a razionalizzare il sistema della viabilità. Sono ammesse stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. n. 27/1994.

H.2. tipi d'intervento: sistemazione del suolo a prato e/o prato alberato.

H.3. strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione interessata a quel settore o livello di viabilità.

I. Giardini di gioco:

I.1. sono previste attrezzature per il gioco di bambini e ragazzi (pattinaggio, calcetto, basket, minigolf, vasche d'acqua), per gli adulti (campi di bocce) e spazi di sosta con panchine e tavolini in muratura. E' ammessa la costruzione di un padiglione (1 solo piano, sup. max mq. 50) in legno o in muratura con tetto a falda. Almeno il 40% dell'area dovrà essere sistemato a prato e alberato. Le recinzioni, possibilmente di siepi, andranno realizzate se compatibili con il carattere del circostante tessuto urbano o con il territorio aperto. Andrà curato con attenzione il collegamento con le aree limitrofe, in particolare con quelle scolastiche;

I.2. strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

L. Giardini:

L.1. sistemazioni con prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, attrezzati con panchine;

L.2. impianto disegnato con riferimento al contesto circostante per la trama dei percorsi e le modalità di trattamento della vegetazione. L'area andrà delimitata con recinzioni basse in muratura o con siepi.

L.3. strumento d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

M. Parchi urbani:

M.1. sistemazioni con macchie di alberi ad alto fusto, boschetti, prati, viali alberati, fontane, piccoli padiglioni, eventualmente recuperando manufatti esistenti. Non sono ammesse attrezzature per il gioco e lo sport. Andranno valorizzati rilevati ed avvallamenti del terreno limitando i movimenti di terra. Particolare attenzione andrà posta al collegamento con l'intorno. Le recinzioni, quando necessarie, dovranno essere realizzate con siepi o con muraure basse in pietra locale. Dovrà essere prevista, a margine, una superficie per parcheggi pubblici pari ad almeno il 5% dell'intera area;

M.2. strumento d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale.

CAPO IV - Territorio aperto

Art.40 - Zone territoriali omogenee di tipo E (Zone agricole).

1. **Norme generali per il territorio aperto.** Sulla base della lettura storica e morfologica e della rilevante estensione del territorio aperto, il Piano Regolatore Generale ritiene di valore rilevante ogni elemento costitutivo dello stesso in relazione alle caratteristiche fisiografiche e vegetazionali e delle relazioni che esso instaura con altri fattori e componenti ambientali di cui al D.P.C.M. del 27/12/1988 e successive modificazioni e integrazioni. Le presenti norme disciplinano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle aree di seguito classificate come Z.T.O. di tipo E non comprese nel perimetro del *Piano Territoriale Paesistico (PTP) del Terminio - Cervialto approvato con D.M. 23/01/96* e nella perimetrazione provvisoria del *Parco Regionale dei Monti Picentini* di cui al D.P.G.R.C. del 2/6/1995, n. 5568. Restano validi i vincoli disposti dalla legge n. 431/85 per i beni e i luoghi riconosciuti di notevole interesse pubblico di cui al D.M. 21 settembre 1984, comma c), d), g) e h), non compresi nella delimitazione del PTP e per i quali lo stesso Piano non specifica espressamente che essi non sono più assoggettati alla disciplina disposta dall'art.1 quinquies della richiamata legge n. 431/85.
2. Per zone agricole si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività agricole previste dall'art.2135 del Codice Civile e quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali, dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
3. Sono considerate connesse a quelle agricole le seguenti attività esercitate da una o più aziende agricole:
 - a) attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
 - b) le attività faunistico - venatorie;
 - c) l'agriturismo (vedi legge n. 730/85 e L.R. 53/75 4 41/84);
 - d) tutte quelle attività comunque definite tali da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
4. S'intende qui richiamato quanto previsto dalla L.R. 24/1993 in merito alla "Disciplina, promozione e valorizzazione dell'agricoltura biologica in Campania" e dalla L.R. 57/75 per la difesa e la conservazione del patrimonio boschivo dagli incendi e dalla L.R. 20/77.
5. Nelle zone agricole come innanzi delimitate si applicano le disposizioni di cui al punto 1.8 della L.R. 14/82 e della L.R. 2/87.
6. Nelle Z.T.O. di tipo **E** sono ammessi i seguenti utilizzi:
 - a) abitazioni agricole (tale uso è riservato agli aventi i requisiti di cui al punto 1.8 del Titolo II della L.R. 14/82). L'uso comprende, oltre agli spazi abitativi, anche spazi accessori (rimesse, cantine, ecc.) nella misura assentita dalla L.R. 14/82 e dalle successive norme;
 - b) allevamenti aziendali: nel rispetto delle prescrizioni di cui al richiamato punto 1.8 della L.R. 14/82 e delle successive norme;
 - c) serre con strutture temporanee e fisse (nel rispetto della vigente legislazione regionale e delle successive norme);
 - d) attività agricole e connesse come innanzi specificato.
7. Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico - ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.
8. Il territorio agricolo comunale disciplinato dal presente Piano è classificato, così come prescritto dalla L.R. 14/82, in tre zone : **E1**, **E2**, **E3** e in relazione alla caratterizzazione del

paesaggio agrario come le zone agricole di versante a diretto contatto con i confini delle Z.T.O. di tipo A (i Casali) ritenute di maggior valore paesistico - ambientale.

9. In relazione alla classificazione di Z.T.O. di tipo E1, E2, E3, l'edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo per gli aventi diritto è disciplinata dai seguenti indici zonali:

Z.T.O. E1: aree boschive, pascolive e incolte	0,003mc./mq.
Z.T.O. E2: aree seminative ed a frutteto	0,03 mc./mq.
Z.T.O. E3: aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva	0,05mc./mq.

10. Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari.

11. Per tali realizzazioni e per l'edificazione dei manufatti necessari allo svolgimento delle attività annesse a quelle agricole, resta stabilito ai sensi del punto 1.8 della L.R. 14/82, un indice di fabbricabilità territoriale (IFT) rispetto al fondo pari a 0,10 mc./mq.

12. Per gli allevamenti zootecnici, consentiti solo nelle Z.T.O. di tipo E1, non vanno superati i seguenti indici:

rapporto di copertura	0,05
minima distanza dai confini	ml. 20 (salvo disposizioni più limitative prescritte dal Nuovo Codice della Strada).

13. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a mc. 500. **Per le nuove costruzioni di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento della attività agricola è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.** Per le aziende agricole che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

14. La prevalenza dell'attività agricola a titolo principale è verificata quando tale attività determina almeno il 51% del prodotto lordo vendibile.

15. Per le zone agricole, il lotto minimo d'intervento è fissato in mq. 2000.

16. Norme particolari per il territorio aperto.

- 16.1. *Patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole.* Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo comunale disciplinato dal presente Piano, è classificato al fine dell'applicazione delle presenti norme in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche e allo stato di conservazione. Ne deriva la seguente classificazione - che andrà documentata graficamente e fotograficamente in sede di presentazione dell'istanza per il rilascio dell'atto di assenso (concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia d'inizio attività) e che verrà formulata dalla Commissione Edilizia:

- 16.1.1. edifici rurali, definibili come "casa colonica", di particolare valore storico - architettonico, costruiti prima dell'anno 1950, che conservano le loro caratteristiche di maggior interesse;
- 16.1.2. edifici rurali, definibili come "casa colonica", di particolare valore storico - architettonico, costruiti prima dell'anno 1950, che sono in uno stato di conservazione che rende problematico un completo recupero delle loro caratteristiche di maggior interesse;
- 16.1.3. tutti gli altri edifici rurali, definibili come "casa colonica", costruiti dopo il 1950 o costruiti prima del 1950 ma che hanno perso, a causa delle manomissioni subite nel tempo, qualsiasi elemento di interesse storico - architettonico;
- 16.1.4. edifici connessi con l'attività agricola, senza particolare valore tipologico e storico - architettonico, adibiti all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, con esclusione delle residenze, degli accessori agricoli e dei manufatti precari;
- 16.1.5. edifici extraurbani di valore storico - architettonico che conservano le caratteristiche di maggiore interesse.
- 16.2. Per gli edifici riconosciuti di particolare valore storico - architettonico, costruiti prima dell'anno 1950, comprendenti anche i fabbricati rurali di montagna (porcini, aie, masserie, edifici per la cottura della calce, ecc.) che conservano le loro caratteristiche di maggior interesse tipologico e documentario della tradizione costruttiva montellese, gli interventi debbono essere volti, attraverso un recupero filologico delle caratteristiche architettoniche e tipologiche, conservatesi, ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.
- Tipo di intervento: intervento sull'edilizia esistente, limitato a manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
 - Modo d'intervento: intervento edilizio diretto;
 - Indici urbanistici ed edilizi: IF = IF esistente (volumetria preesistente);
 - Destinazioni d'uso ammissibili nel limite globale del 35 % della superficie utile lorda (SUL) totale esistente:
 - ❑ abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
 - ❑ pubblici esercizi per la ricezione, per il ristoro, per l'artigianato di servizio e per l'artigianato produttivo complementare connessi all'agriturismo;
 - ❑ locali per l'esercizio delle attività agricole;
- 16.2.1. Prescrizioni particolari:
- ❑ è prescritto il restauro dei paramenti esterni dei marcapiani, dei cornicioni, di architravi con iscrizioni, di affreschi, formelle, merdiane, nicchie, ecc. con materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria;
 - ❑ è prescritto il restauro degli elementi tipologici di struttura dei manufatti, quali solai, volte, archi, coperture, impiegando nelle sostituzioni di elementi degradati, con i limiti e nel rispetto della vigente normativa relativa agli interventi su costruzioni in zona sismica, materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria;
 - ❑ è prescritto il restauro di pavimentazioni di corti, spazi pavimentati esterni agli edifici ecc.;

- ❑ è prescritto il restauro e/o il ripristino delle delimitazioni di spazi esterni, quali corti, recinti, ecc., realizzate con essenze vegetali protette e/o autoctone;
- ❑ è prescritto l'impiego, nel restauro delle coperture, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali non in materiale plastico o di fibrocemento o simili;
- ❑ è prescritto l'impiego di infissi in legno naturale;
- ❑ nei casi di impiego o ripristino di intonaco civile sulle pareti esterne o loro porzioni, è prescritta una tinteggiatura nei colori tradizionali, comunque esplicitamente approvati dalla/e Commissione/i Edilizia/e, dietro proposta di tinta di colore;
- ❑ è prescritto il restauro delle pavimentazioni esistenti, utilizzando per le eventuali sostituzioni di elementi degradati, materiali di recupero o materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria ovvero di materiali aventi caratteristiche similari;
- ❑ non è consentita la realizzazione di balconi né la realizzazione di logge, di terrazzi e porticati;
- ❑ i cornicioni esistenti debbono essere restaurati; le parti di cornicione eventualmente da costruire ex - novo, debbono uniformarsi a quelle esistenti ed essere preferibilmente realizzate con materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria;
- ❑ non è consentito l'impiego di materiali diversi da quelli originari per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
- ❑ per gli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico - architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
- ❑ per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico - architettonico, è consentita la demolizione e ricostruzione, senza aumento di volumi, con le modalità tecnico - costruttive previste per le costruzioni di nuove abitazioni al successivo punto 41.6;
- ❑ è consentita la realizzazione di locali interrati, sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile senza compromettere le caratteristiche storico - architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti. I locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., dovranno essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali.

16.2.2. Eventuali nuovi manufatti devono essere collocati, anche su proprietà limitrofe, ad una distanza non inferiore a ml. 50,00.

16.3. Per gli edifici riconosciuti di particolare valore storico - architettonico, costruiti prima dell'anno 1950, che versano in uno stato di conservazione che rende problematico un completo recupero delle loro caratteristiche di maggior interesse, gli interventi debbono essere volti al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali significativi, ancora reperibili almeno come testimonianza della configurazione originaria, ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

- Tipo di intervento: intervento sull'edilizia esistente, limitato a manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo;

- Modo d'intervento: intervento edilizio diretto;
- Indici urbanistici ed edilizi: IF = IF esistente;
- Destinazioni d'uso ammissibili:
 - ❑ Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
 - ❑ Pubblici esercizi per la ricezione, per il ristoro, per l'artigianato di servizio e per l'artigianato produttivo complementare connessi all'agriturismo;
 - ❑ Locali per l'esercizio delle attività agricole.

16.3.1. Prescrizioni particolari:

- è prescritto il restauro dei paramenti esterni, dei marcapiani, dei cornicioni, di architravi con iscrizioni, di affreschi, formelle, meridiane, nicchie, ecc. con materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria;
- è prescritto il restauro delle volte, se esistenti, nel rispetto delle norme per costruzioni in zone sismiche;
- è prescritto il restauro di pavimentazioni di corti, spazi pavimentati esterni agli edifici ecc.;
- è prescritto il restauro e/o il ripristino delle delimitazioni di spazi esterni, quali corti, recinti, ecc., realizzate con essenze vegetali protette e/o autoctone;
- è prescritto l'impiego, nel ripristino delle coperture e dei manti di copertura di materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria; nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane; gli eventuali terrazzi esistenti in copertura dovranno essere accessibili da collegamenti verticali (scale) il cui ingombro dovrà comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria;
- è prescritto l'impiego di grondaie e discendenti pluviali non in materiale plastico o di fibrocemento o simili;
- è prescritto l'impiego di infissi in legno naturale;
- nei casi di impiego o ripristino di intonaco civile sulle pareti esterne o loro porzioni, è prescritta una tinteggiatura nei colori tradizionali, comunque esplicitamente approvati dalla/e Commissione/i Edilizia/e, dietro proposta di tinta di colore;
- non è consentita la realizzazione di balconi; è ammessa la conservazione di logge e di terrazzi esistenti se non in contrasto con la tipologia edilizia del fabbricato;
- non è consentito l'impiego di materiali di differenti caratteristiche da quelli impiegati nella costruzione originaria per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;

- per gli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico - architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
- per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico - architettonico, è consentita la demolizione e ricostruzione, senza aumento di volumi, con le modalità tecnico - costruttive previste per le costruzioni di nuove abitazioni;
- è consentita la realizzazione di locali interrati, sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile senza compromettere le caratteristiche storico - architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti; i locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., dovranno essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali.

16.4. Per gli edifici costruiti dopo il 1950 o costruiti prima del 1950 ma che hanno perso, a causa delle manomissioni subite nel tempo, qualsiasi elemento di interesse storico - architettonico è prevista la seguente disciplina:

- Tipo di intervento: Intervento sull'edilizia esistente limitato a manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- Modo d'intervento: Intervento edilizio diretto;
- Indici urbanistici ed edilizi: IF = IF (volume esistente);
- Destinazioni d'uso ammissibili:
 - ❑ Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
 - ❑ Pubblici esercizi per la ricezione, per il ristoro, per l'artigianato di servizio e per l'artigianato produttivo complementare connessi all'agriturismo;
 - ❑ Locali per l'esercizio delle attività agricole.

16.4.1. Prescrizioni particolari. Si applicano per quanto compatibili le norme di cui al successivo punto 16.6.

16.4.2. Per edifici connessi con l'attività agricola si intendono tutti quei manufatti esistenti, senza particolare valore tipologico e storico - architettonico, adibiti all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse (con esclusione delle residenze ed usi analoghi a carattere individuale o collettivo), degli accessori agricoli e dei manufatti precari.

- Tipo di intervento: Intervento sull'edilizia esistente limitato a manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- Modo d'intervento: Intervento edilizio diretto;
- Parametri urbanistici ed edilizi: IF = IF esistente;
- Destinazioni d'uso ammissibili: oltre quelli di cui al primo comma del presente punto anche quelle di cui al punto 4 del paragrafo 16.2. purché siano rispettato gli indici di fabbricabilità per le residenze; ai fini di un utilizzo agrituristico dei fabbricati esistenti, le destinazioni d'uso compatibili sono ammissibili nell'ambito del volume preesistente.

16.5.1. Prescrizioni particolari

- è prescritto l'impiego, nel ripristino delle coperture e dei manti di copertura di coppi di laterizio privi di colorazioni artificiali; nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane; gli eventuali terrazzi esistenti in copertura dovranno essere accessibili da collegamenti verticali (scale) il cui ingombro dovrà comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima;
- la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
- l'impiego di infissi in legno naturale o in altri materiali in imitazione;
- nei casi di impiego o ripristino di intonaco civile sulle pareti esterne o loro porzioni, è prescritta una tinteggiatura nei colori tradizionali, comunque esplicitamente approvati dalla/e Commissione/i Edilizia/e, dietro proposta di tinta di colore;
- non è consentita la realizzazione di balconi; è ammessa la conservazione di logge e di terrazzi esistenti;
- non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
- per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico - architettonico, è consentita la demolizione e ricostruzione, senza aumento di volumi, con le modalità tecnico - costruttive previste la costruzione di nuove abitazioni di cui al successivo punto 16.6;

16.6. Nuove costruzioni nelle aree agricole. Le concessioni edilizie per la realizzazione di nuove abitazioni, gli ampliamenti e/o ricostruzioni di abitazioni preesistenti, sono rilasciate esclusivamente ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 14/1982 e della legge n. 10/77.

16.6.1. La concessione ad edificare per i suindicati edifici può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9/5/75 n. 153.

16.6.2. Le concessioni edilizie per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame, edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, serre, costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, edifici per industrie forestali, sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 14/1982 e della legge n. 10/77 e successive modificazioni e integrazioni.

16.6.3. I suindicati edifici possono essere realizzati esclusivamente in funzione dell'attività agricola dai soggetti di cui al **presente punto 40.16.6.**

16.6.4. Tutte le nuove costruzioni da realizzare sul territorio agricolo, la loro necessità e la loro destinazione, deve risultare da un piano aziendale o interaziendale laddove previsto o prescritto ai sensi della legislazione vigente; o dagli Enti istituzionalmente

competenti, il piano aziendale o interaziendale deve essere allegato alla domanda di concessione edilizia.

16.6.5. Il piano aziendale può essere sostituito da una semplice relazione illustrativa per i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano l'attività di allevamento zootecnico, coltivano in serra e lavorano, conservano, commercializzano prodotti agricoli.

16.6.6. Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, ed in particolare:

- abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti;
- attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, concimaie di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- serre;
- costruzioni da adibire alla lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- edifici per industrie forestali e boschive;
- opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola;
- i locali riferiti alle attività agricole (diverse dalle residenze) sono compatibili nei piani interrati, seminterrati e piani terra dei fabbricati e devono costituire unità immobiliari distinte.

16.6.7. Tutti gli atti d'assenso relativi alle nuove costruzioni, sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza di infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine dell'esistenza di infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità.

16.7. Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse.

16.7.1.1 L'adeguatezza dell'abitazione alle esigenze della famiglia coltivatrice si determina attribuendo ad ogni membro della famiglia medesima uno spazio pari a mc. 120, comprensivo degli spazi sia di uso privato che comune. Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincolo di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e quelle connesse e le persone a loro carico.

16.7.1.2. Restano ferme le densità fondiari massime previste dalla L.R. 14/82 per le Z.T.O. di tipo E1, E2 e E3 applicate a tutti gli appezzamenti così come previsto al punto 1.8 della richiamata L.R. 14/82, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza.

16.7.1.3 Le costruzioni di nuove abitazioni devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima di ml. 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;

distanza minima dai confini: - per le ZTO E1 di ml. 6,00

- per le ZTO E2 di ml. 8,00

- per le ZTO E3 di ml. 10,00

distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada;

le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura dovranno essere accessibili da collegamenti verticali (scale) il cui ingombro dovrà comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; non è consentita la costruzione di abbaini;

la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;

è fatto obbligo di impiego di manto di copertura in coppi di laterizio di colore tradizionale, infissi in legno naturale o in altro materiale in imitazione, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla/e Commissione/i Edilizia/e, dietro proposta di tinta di colore;

non è consentito l'impiego di materiali lapidei diversi da quelli tradizionali per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie.

16.7.2 La realizzazione di nuove abitazioni è subordinata al preventivo rilascio dell'atto d'assenso prescritto dalla vigente legislazione ed alla apposizione di un vincolo a non edificare, su tutte le aree utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

16.8 Nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola; silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame. Esse devono avere le seguenti caratteristiche:

una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a mq. 200.00, salvo maggiori esigenze documentate ai sensi della legislazione vigente e da allegare alla domanda di atto di assenso ai sensi della vigente legislazione;

essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml. 10.00
e distanza minima dai confini: - per le ZTO E1 di ml 6.00

- per le ZTO E2 di ml 8.00

- per le ZTO E3 di ml 10.00

svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su un'altezza massima di ml. 5.50 misurati a valle;

per le costruzioni adibite ad essiccatoio rispettare l'altezza massima di ml 5.00 e nei terreni in declivio un'altezza massima di ml 6.00 misurata a valle;

essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

Le costruzioni, che non siano silos e serbatoi idrici, devono avere le seguenti caratteristiche:

pendenze delle coperture contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane;

obbligo di impiego: di manto di copertura in coppi di laterizio privi di colorazioni artificiali, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla/e Commissione/i Edilizia/e, dietro proposta di tinta di colore;

distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento d'Attuazione, e dalle vigenti Norme per costruzioni in zone sismiche (in caso di mancata coerenza tra esse, prevale la norma più restrittiva).

16.9 Edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica. Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, sono ammesse, purché non in contrasto con specifiche norme e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, se necessaria, ai sensi della legge n. 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, nonché il DPR n. 915/82. Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso superficie stabilito dalla legge n. 319/76.

16.9.1 Le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale devono avere le seguenti caratteristiche:

essere protette da una zona circostante, recintata e alberata, di profondità non inferiore a metri 50;

distanza dai confini ml. 20.00;

distanza dai centri abitati ml. 500.00, estesa a ml. 1000.00 per gli allevamenti di suini;

distanza dal più vicino edificio residenziale, anche su territorio agricolo, non rientrante nel complesso aziendale, di ml. 100.00;

distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento d'Attuazione e dalle Norme per costruzioni in zone sismiche (prevale la norma più restrittiva);

svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle, sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

indice di fabbricabilità fondiario IF = mc./mq. 0.10.

16.9.2 I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono avere le seguenti caratteristiche:

essere realizzati all'interno di una zona protetta, recintata e alberata, da realizzare intorno agli allevamenti zootecnici, di cui al punto precedente;

distanza dai confini ml. **20.00**;

distanza dai centri abitati ml. 500, estesa a ml. 1000.00 per gli allevamenti di suini;

distanza dal più vicino edificio residenziale, anche su territorio agricolo, **non rientrante nel complesso aziendale** di ml. 100.00;

- 16.9.3 La realizzazione di manufatti da adibire ad allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica è subordinata al rilascio di atto di assenso ai sensi della vigente legislazione previo parere favorevole preventivo dell'Autorità sanitaria competente.
- 16.10 Impianti serricoli (serre). Per lo svolgimento delle attività agricole, nel rispetto delle norme previste dalla L.R. 8/1995, possono essere realizzati impianti serricoli (serre).
- 16.10.1 Sono considerate serre, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, realizzati principalmente in legno, metallo, vetro, materie plastiche idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture orto - frutto - floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità e destinati esclusivamente a colture specializzate.
- 16.10.2 Per la localizzazione e la realizzazione degli impianti serricoli si rinvia a quanto disposto dalla vigente legislazione regionale.
- 16.10.3 Non è subordinata a nessun tipo di atto d'assenso la realizzazione di coperture stagionali non aventi le caratteristiche di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 8/1995, destinati a proteggere le colture.
- 16.10.4 L'edificazione o l'adattamento di manufatti esistenti ad abitazione del titolare, del custode o dei lavoratori nell'impianto serricolo è disciplinata dall'ultimo paragrafo del Punto 1.8 del Titolo II della L.R. 14/82.
- 16.10.5 La distanza minima degli impianti serricoli dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo è pari a ml. 5.00; quella da tutte le altre abitazioni pari a ml. 10.00; la distanza minima dai confini di proprietà è pari a ml. 5.00; quella dalle strade è stabilita dal Nuovo Codice della Strada e dalle Norme per costruzioni in zone sismiche.
- 16.11 **Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali e boschive.** Queste costruzioni sono ammesse a condizione che siano al servizio di imprese agricole singole o associate o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.
- 16.11.1 Esse devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- indice di fabbricabilità fondiaria IF = mc./mq. 0,10;
 - distanza dai confini ml. 20.00;
 - distanza dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale ml. 10.00;
 - distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dalle Norme per costruzioni in zone sismiche.
- 16.11.2 La realizzazione di questi manufatti è subordinata al rilascio di concessione edilizia e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola.
- 16.12 **Aree agricole di versante di maggior valore paesistico – ambientale.** Per aree agricole di versante di maggior valore paesistico - ambientale si intendono quelle parti del territorio (Z.T.O. E1, E2 o E3), non comprese nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico, che conservano ancora in buona misura le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario e sono a immediato contatto entro una profondità di 100 metri dai confini delle Z.T.O. di tipo A (i Casali).

16.12.1 Gli interventi in queste aree debbono essere finalizzati al mantenimento di tali caratteristiche.

16.12.2 Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione nelle predette aree, laddove assentibili, ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito nei relativi punti precedenti, valgono, in aggiunta alla normativa specifica, le seguenti norme:

- - i fabbricati e le relative opere di pertinenza devono avere i requisiti delle norme della zona residenziale di tipo Z.T.O. A;
- - il lotto minimo d'intervento è elevato a 3000 mq.

CAPO V - Zone speciali

Art.41 - Zone a vincolo speciale.

1. Per le zone a vincolo speciale, il Piano Regolatore Generale opera un'attività di ricognizione senza produrre effetti costitutivi, in quanto essi trovano fondamento in testi normativi diversi da quelli che disciplinano l'attività urbanistica e da atti e procedimenti diversi da quelli propri della pianificazione urbanistica. La mancata inclusione degli stessi nel Piano Regolatore Generale non produce effetti limitativi e gli stessi sono, in ogni caso, opponibili ai proprietari delle aree interessate. Questi vincoli sono sottratti alla disciplina dell'art.2 della legge n. 1187/1968 e trovano esaustiva disciplina nelle leggi speciali che li prevedono e nei provvedimenti amministrativi che li impongono. Sono da annoverare tra i vincoli speciali tutti quelli che non rientrano nel disposto dei nn. 2, 3 e 4 dell'art.7 della legge n. 1150/1942 bensì in quello del n. 5 dello stesso art.7.

2. Tra queste sono comprese le zone di rispetto ubicate nelle immediate vicinanze di arterie viarie o ferroviarie, di beni demaniali, di acque pubbliche, di aree boschive, d'impianti industriali, di cimiteri e simili, sulle quali per ragioni di superiore interesse pubblico (tutela della pubblica sicurezza, tutela dell'igiene e sanità, ecc.), nonché per la necessità di garantire funzionalità, sicurezza e conservazione delle opere medesime, non è consentita l'edificazione, salvo che per la realizzazione di costruzioni ed impianti di servizio.

3. Esse sono state suddivise in tre categorie, in relazione agli obiettivi che i vincoli relativi si prefiggono di conseguire.

4. Nelle tavole del presente Piano Regolatore Generale in scala 1/5000 e 1/2000 sono evidenziate parallelamente alle infrastrutture viarie e ferroviarie, alle acque pubbliche e alle sorgenti, le fasce di rispetto prescritte dalle specifiche vigenti norme legislative o regolamenti o da specifici strumenti di progetto o di Piano.

5. Nei casi in cui le fasce non siano disegnate, si applicano ai fini delle trasformazioni urbanistico - edilizie e di destinazione d'uso le specifiche vigenti norme legislative o regolamentari.

6. Per le Z.T.O. di ogni tipo comprese nel Piano Territoriale Paesistico del Terminio - Cervialto così come delineato nella Tavola n. 3 del presente Piano e nella specifica Tavola di zonizzazione del Piano Territoriale Paesistico, che con le Norme d'Attuazione costituiscono parte integrante del presente Piano, le trasformazioni urbanistico - edilizie e di destinazione d'uso e la disciplina delle fasce di rispetto dalle acque pubbliche e dalle infrastrutture viarie è quella dettata dalle Norme Tecniche del predetto Piano Paesistico, laddove prevalenti su quelle dettate dalla legge n. 431/85, dal Nuovo Codice della Strada e dalla L.R. n. 14/82.

7. In caso contrario, s'intendono automaticamente in vigore le fasce di rispetto prescritte dalla legge n. 431/85, dal Nuovo Codice della Strada e dalla L.R. n. 14/82.

8. Le zone a vincolo speciale sono:

- A. **RTSA: vincoli di tutela storico - ambientale**, necessari a garantire le preesistenze storiche e monumentali, paesaggistiche, archeologiche e di particolare interesse ambientale. Sono, a loro volta, suddivisi in:
- A.1. **RTSA1**: aree o immobili vincolati ai sensi e per gli effetti delle leggi n. 1089/1939, n. 1497/1939; n. 431/1985; legge n. 394/199. Tra queste, quelle comprese nell'area assoggettata alla disciplina prescritta dal Piano Territoriale Paesistico del Terminio - Cervialto, approvato con D.M. 23/01/96, alla cui zonizzazione e Norme Tecniche d'attuazione, integralmente recepite, si rinvia. Per la tutela delle zone classificate come **RTSA1** si rinvia a quanto disposto con le leggi in precedenza richiamate e a R.D. n. 1357/1940; legge n. 1552/1961; DPR n.1409/1963; DPR n. 616/1977; legge n. 47/1985; legge n. 142/1990; D.P.C.M. 20/4/1982; D.P.C.M. 24/6/1982; legge n. 394/1991;
- B. **RTE: vincoli di tutela ecologica**, fatto salvo quanto prescritto dalla Direttiva CEE 97/11/CE (art.4, paragrafo 1) e dal DPR 12/04/96, essi sono necessari a garantire qualità e sicurezza agli insediamenti ed alle preesistenze naturalistiche significative. Sono, a loro volta, suddivisi in:
- B.1. **RTE1: aree o immobili soggetti a vincoli idrogeologici e per la difesa del suolo**. Per i terreni così vincolati vi è il divieto di trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura, nonché di trasformazione di terreni saldi in terreni a periodica lavorazione. Tali interventi possono essere eseguiti solo ed esclusivamente previo rilascio dell'autorizzazione della competente Autorità. Subordinate all'osservanza di specifiche norme regolamentari sono le attività di coltivazione o di utilizzazione dei terreni ricompresi nelle zone così vincolate, con prescrizioni per l'esercizio del pascolo (Vedi: R.D. n. 3267/1923; R.D. n. 23/1926; R.D. n. 1126/1926; DPR n. 616/1977);
- B.2. **RTE2**: fasce di rispetto alle acque pubbliche e corsi d'acqua ai sensi e per gli effetti della L. R. n. 14/1982 e della legge 18/5/1989, n. 183. Si intendono qui richiamati la legge n. 319/1976; la legge n. 650/1979; la legge n. 119/1987; il DPR n. 217/1988; la legge n. 71/1990; il punto 1.7 del Titolo II della L.R. n. 14/1982 e la legge n. 431/1985. Nelle fasce di rispetto dei corpi idrici, salvo diversa indicazione del Piano Regolatore Generale, sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti nonché potenziamento delle alberature, del verde esistente e la sistemazione idrogeologica. La sistemazione delle sponde fluviali non potrà essere basata in prevalenza su opere di difesa passiva quali, ad esempio, argini in vari punti della gola, manufatti a base di calcestruzzo armato e non armato, cemento e inerti, ma dovrà essere realizzata, nella massima misura possibile, secondo criteri di ingegneria naturalistica (tecniche costruttive di copertura, tecniche costruttive di consolidamento, tecniche costruttive combinate, tecniche costruttive di completamento) anche con mantenimento e messa a dimora di opportuna vegetazione ripariale;
- B.3. **RTE3**: zona di rispetto cimiteriale ai sensi e per gli effetti della L. R. n. 14/1982.
- B.4. **RTE4**: zone di rispetto da discariche, da impianti di depurazione, da discariche di rifiuti solidi urbani normali e/o speciali, da acquedotti, da pozzi o sorgenti (DPR n. 236/1988) di cui alle tavole n. 11a, 11b e 11c allegata alla ATTUAZIONE DIRETTIVA CEE N° 80-778 CONCERNENTE LA QUALITÀ DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO ai sensi della legge 16/4/1987 n. 183 di cui al precedente art.2. Salvo se diversamente rappresentato graficamente, è fatto obbligo di una fascia di rispetto di almeno 100 metri;
- B.5. **RTE5** zone di rispetto da impianti produttivi o da fonti di rumore di cui al D.P.C.M. dell'1/3/1991 e dalla legge n. n. 447/95.. Si rinvia altresì a quanto disposto anche dall'art.890 del c.c. in tema di distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi, dal R.D. n. 773/1931 e dal R.D. n. 1265/1934;
- C. **RTF: vincoli di tutela funzionale**, necessari a garantire l'uso corretto del suolo e l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Sono, a loro volta, suddivisi in:
- C.1. **RTF1**: fasce di rispetto della viabilità e delle aree d'intersezione ai sensi e per gli effetti del DPR n. 147/1993. Dovranno essere assunti tutti i provvedimenti di cui al D.P.C.M.

1/3/1991 sui limiti massimi d'esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno; G.U. n. 57 dell'8/3/1991 e dalla legge n. 447/95;

C.2. **RTF2:** fasce di rispetto alla linea ferroviaria. Dovranno essere assunti tutti i provvedimenti di cui al D.P.C.M. 1/3/1991 sui limiti massimi d'esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno; G.U. n. 57 dell'8/3/1991 e legge n. 447/95;

C.3. **RTF3:** fasce di rispetto ai canali per il trasporto delle varie forme d'energia.

Art.42 - Immobili che presentano interesse archeologico ed etnografico.

1. Le aree ubicate nelle immediate vicinanze di beni pubblici o privati sottoposti a tutela ai sensi della vigente legislazione, individuate con apposito decreto, da verificare prima della redazione del progetto per ogni tipo di trasformazione da parte del richiedente la medesima e che n'attesterà l'assenza sotto sua responsabilità anche penale, sono soggette a limitazioni specifiche all'attività edilizia al fine di non danneggiare eventuali reperti archeologici rinvenuti o che possono essere rinvenuti.

2. Per le modalità, si rinvia a quanto previsto in merito dalla vigente legislazione, in particolare gli articoli da 43 a 50 della legge n. 1089/39.

Art.43 - Zona a vincolo cimiteriale.

1. La zona a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali.

2. Nelle relative aree di rispetto - stabilita in base al punto 1.7 della legge regionale n. 14/82 nella misura di 100 ml. dal muro perimetrale esterno, misura che deve essere preventivamente autorizzata in base alla vigente legislazione (art.338 del R.D. 27/7/1934, n. 338 e DPR n. 285/1990) - sono consentite esclusivamente piccole costruzioni a titolo precario e provvisorio per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti e sistemazione del terreno per parcheggio pubblico.

3. Con richiamo al punto 1.7 della legge regionale n. 14/82, è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti entro la fascia di rispetto di cui sopra, per i quali sono assentibili interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria di cui all'art.31 della legge n. 457/1978, comma a) e b) e di cui al precedente art.9.

Art.44 - Distanze di rispetto dalle strade e dalle aree di intersezione.

1. Le norme previste dalla legge 20/3/1965, n. 2248; dal R.D. 8/12/1933, n. 1740 ; dalla legge 7/2/1961, n. 59; dalla legge 24/7/1961, n. 729; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 11/8/1966, n. 8321; dalla legge 6/8/1967, n. 765; dal D.I. 1/4/1968, n. 1404; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 10/10/1968, n. 135; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 30/12/1970 n. 5980; dal DPR 16/12/1992 n. 495 come modificato ed integrato per gli articoli. 26 e 28 con DPR 26/4/1993 n. 147 sono qui richiamate e regolano la tutela e le distanze minime di rispetto e protezione del nastro stradale fuori dal perimetro del centro abitato (inteso come insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine e così come delimitato dall'A.C.). Per insieme di edifici s'intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada (Cfr. punto 6, art.3 *Definizioni stradali e di traffico* di cui all'art.3 del Decreto Legislativo 30/4/ 1992, n. 285, entrato in vigore il 1° gennaio 1993) misurate dal ciglio della strada (linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, come parapetti ed arginelle).

2. Ai sensi del 2° comma dell'art.2 del richiamato Decreto Legislativo 30/4/ 1992, n. 285, entrato in vigore il 1° gennaio 1993, le strade esistenti nel territorio comunale sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato;
- C) Strade extraurbane secondarie;
- E) Strade urbane di quartiere;
- F) Strade locali.

3. Il comma 3 del richiamato art.2 specifica le caratteristiche minime che devono avere le strade in precedenza classificate. Le strade extraurbane di cui al comma 2, lettere B e C, sono distinte in statali, regionali e provinciali non in funzione dell'Ente gestore ma del ruolo che esse svolgono congiungendo specifici centri abitati anche di tipo amministrativo o particolari tipi di attrezzature ed infrastrutture. Per le strade di cui al comma 2, lettere D e F, il comma 7 del richiamato art.2 specifica quando esse possono essere classificate come comunali. E' a tale classificazione che si è fatto riferimento per la determinazione della profondità delle fasce di rispetto per i vari tipi di strade e che al comma 22 del richiamato art.2 è così definita: "*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*".

4. Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- ◆ strade di tipo B:
 - ml. 60 fuori dai centri abitati;
- ◆ strade di tipo C (strade urbane secondarie):
 - ml. 30 fuori dei centri abitati;
 - ml. 10 fuori dei centri abitati, come innanzi delimitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile d'attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, sia per nuove costruzioni, per ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade;
- ◆ strade di tipo F (strade locali):
 - ml. 20 fuori dei centri abitati, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art.3, comma 1, n. 52 del Codice della strada.

5. Per le strade esistenti e di previsione rientranti nel Centro abitato, così come delimitato, si applicano per le zone di cui al D.M. 2/7/68 le distanze specificatamente previste nelle presenti norme per ogni singola zona.

6. Per le zone rurali si prevede una fascia di rispetto di ml. 10,00 fatto salvo fasce di rispetto di ml. 20,00 o ml. 30,00 così come indicato nella tavola del Piano Regolatore Generale di Zonizzazione in scala 1/2000.

Art.45 - Distanze di rispetto dalle ferrovie.

1. Le aree di rispetto ferroviario sono destinate alla tutela dei percorsi e degli impianti ammessi ai sensi del DPR 11/07/80, n. 753.
2. Dette aree sono sottoposte a vincolo di inedificabilità con la sola eccezione degli edifici e delle

attrezzature attinenti all'esercizio del servizio ferroviario; è tuttavia ammessa la loro sistemazione a verde anche d'uso pubblico.

3. Al fine della sicurezza del traffico ferroviario la costruzione dei manufatti è vietata a meno di 30 ml. dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia ai sensi dell'art.49 e segg. del DPR 11/7/1980, n. 753. Ad essi si rinvia per eventuali deroghe e per quanto attiene lo stato di fatto.

Art.46 - Distanze di sicurezza e norme relative alle attività estrattive.

1. L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi nazionali e regionali e della salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici (DPR 9/4/1959, n.128, articoli 62-64, 104-106; L.R. 54/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

2. Le escavazioni a cielo aperto per ricerca ed estrazione di minerali sono vietate nelle zone non a tanto destinate dal Piano Regolatore Generale a distanze inferiori a ml. 10 da strade d'uso pubblico non carrozzabili, a ml. 20 da strade d'uso pubblico carrozzabili, corsi d'acqua senza opere di difesa, sostegni o cavi interrati di elettrodotti, condotte di metanodotto, edifici pubblici e privati non disabitati, ml. 50 da ferrovie, da opere di difesa ai corsi d'acqua, da acquedotti e sorgenti; per queste ultime si rinvia a quanto previsto dall'INTEGRAZIONE CARTOGRAFICA TEMATICA AL 5.000 DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE di cui al precedente art.2.

3. In sede di richiesta di concessione è fatto obbligo specificare le caratteristiche geometriche dell'escavo (massima profondità, massima pendenza delle scarpate e loro andamento), le forme di sistemazione o riutilizzazione dell'area una volta finito lo scavo ed i criteri di sistemazione dell'area scavata che dovrà essere a carico del cavatore.

4. Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare un decimo dell'area di proprietà e sono rilasciate dal Comune in assenza di pericolo per l'inquinamento idrico (acque superficiali e sotterranee) e atmosferico.

Art.47 - Distanze di rispetto e servitù dagli impianti per il trasporto di forme di energia.

1. Distanze di rispetto dagli elettrodotti:

1.1. per gli elettrodotti in cavo aereo di tensione uguale o superiore a 380 KV la distanza tra questi e i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata di persone o di animali da allevamento, non sarà inferiore a 28 ml.; il limite d'induzione magnetica non può superare 100 microtesla e il limite di intensità di campo elettrico sarà inferiore a 5 Kv./ml.

1.2. per gli elettrodotti in cavo aereo di tensione inferiore a 380 KV e non superiore a 220 KV la distanza tra questi e i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata di persone o di animali da allevamento, non sarà inferiore a 18 ml.; il limite d'induzione magnetica non può superare 100 microtesla e il limite di intensità di campo elettrico sarà inferiore a 5 Kv./ml.;

1.3. per gli elettrodotti in cavo aereo di tensione inferiore a 220 KV e non superiore a 132 KV la distanza tra questi e i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata di persone o di animali da allevamento, non sarà inferiore a 10 ml.; il limite d'induzione magnetica non può superare 100 microtesla e il limite di intensità di campo elettrico sarà inferiore a 5 Kv./ml.;

1.4. le distanze di cui ai comma 1), 2) e 3) sono misurate a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea area;

1.5. le misure dei campi elettrico e magnetico di cui ai comma 1), 2) e 3) saranno effettuate secondo gli specifici standard internazionali riconosciuti;

- 1.6. nelle aree soggette a vincoli di tutela paesaggistica e ambientale imposti da leggi nazionali e regionali e da specifici piani di settore, gli elettrodotti potranno essere ammessi a condizione che l'elettrodotto corra via cavo sotterraneo e siano previste, in fase di progettazione in base a studi di analisi, di valutazione d'impatto ambientale e di compatibilità ambientale, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori e alle componenti paesistico - ambientali;
 - 1.7. nelle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione d'uso a carattere residenziale o che, comunque, preveda abituale e prolungata permanenza di persone e di animali d'allevamento in sede fissa (stabulazione).
2. La distanza di rispetto per gli oleodotti e/o gasdotti è pari a 8,50 ml. dalla condotta.
 3. E' fatto obbligo di una fascia di rispetto da 250 a 1.000 ml., secondo le disposizioni dei VV.FF., per i depositi di materiali di elevata pericolosità (cloro, gas di petrolio liquefatto, ecc.).
 4. La distanza di rispetto per i metanodotti è fissata secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente e dalla società di gestione in relazione alla pressione d'esercizio e al tipo di protezione delle condotte.
 5. I limiti di cui sopra potranno essere incrementati a seguito di disposizioni di legge e/o prescrizioni emanate dagli Enti di gestione. Eventuali deroghe potranno essere ammesse previo rilascio di nulla osta da parte degli stessi Enti di gestione o dagli Organi cui è demandato istituzionalmente il controllo sugli impianti.
 6. Si intendono qui richiamate tutte le norme relative a quanto in oggetto e di cui alla Circolare Ministero Lavori Pubblici 15/5/1952 - punti A,B,C - e R.D. 11/12/1933,n. 1775 e DPR 21/6/1968, n. 1062 e D.P.C.M. del 23/4/1992 e successive modificazioni e integrazioni.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI.

Art.48 - Edifici e impianti produttivi esistenti.

1. Negli edifici con destinazione industriale ed artigianale in atto, compresi nelle zone di tipo A, B e C e di quelli posti al servizio di attività moleste e comunque inquinanti ai sensi di legge, sono ammessi - previo preventivo parere favorevole dell'Autorità sanitaria competente - interventi di ristrutturazione finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche e di lavoro così come dettate dalla legge n. 626/94.
2. Gli interventi di cui al comma precedente sono assentibili per un periodo massimo di due anni decorrenti dalla data di approvazione del Piano Regolatore Generale.

Art.49 - Adeguamento delle costruzioni esistenti alle Norme Tecniche d'Attuazione.

1. Le opere di adeguamento degli edifici esistenti alle presenti norme, quando non urgenti saranno prescritte in occasione di interventi edilizi effettuati sugli edifici interessati.

Art.50 - Lavori autorizzati anteriormente all'approvazione del Piano Regolatore Generale.

1. Tutti i lavori già avviati sulla scorta di autorizzazione ottenute anteriormente all'approvazione del Piano Regolatore Generale C. dovranno essere completati entro tre anni dalla data del loro inizio.

Art.51 - Adeguamento della disciplina urbanistico – edilizia.

1. Ogni disposizione normativa della disciplina urbanistico - edilizia vigente e, in particolare, del Regolamento edilizio, che risulti in contrasto con il Piano Regolatore Generale, espressa negli elaborati grafici e nelle norme d'attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di Piano Regolatore Generale.

2. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il Piano Regolatore Generale adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo nei modi e nei termini di legge.

Art.52 - Strade locali esistenti al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale e loro modifiche.

1. Le strade urbane di quartiere e le strade locali esistenti nelle Z.T.O. di tipo A, B e C al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune e i privati.

Art.53 - Disposizioni finali.

1. Le previsioni e le prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale non costituiscono, e non possono in nessun caso costituire, strumenti di sanatoria o essere, comunque, invocate in tal senso per costruzioni ed opere eseguite in violazione della normativa urbanistica, edilizia e di ogni altro tipo di leggi, norme e regolamenti posti a salvaguardia dei valori territoriali.

2. Resta vincolante quanto disposto in merito alla sanatoria degli abusi edilizi dalla legge n. 47/1985 e dalla legge n. 724/1994 e successive modificazioni.

SOMMARIO

<u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</u>	<u>2</u>
CAPO I - FINALITÀ ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	2
ART.1 - FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	2
ART.2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	3
CAPO II - STRUMENTI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	5
ART.3 - STRUMENTI DI ESECUZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	5
ART.4 - PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.....	8
ART.5 - PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).....	9
ART.6 - PIANI DI RECUPERO.....	10
ART.7 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	10
ART.8 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	11
CAPO III - NOMENCLATURA GENERALE.....	18
ART.9 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	18
ART.10 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	22
ART.11 - DESTINAZIONI D'USO.....	22
ART.12 - TRASFORMAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	25
ART.13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	25
ART.14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	25
ART.15 - STANDARD URBANISTICI.....	26
<u>TITOLO II - DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE.....</u>	<u>27</u>
CAPO I - TUTELA DEL PATRIMONIO NATURALE E PAESAGGISTICO; TUTELA DALL'INQUINAMENTO... 	27
ART.16 - TUTELA DELLE ALBERATURE.....	27
ART.17 - TUTELA DELLA FLORA SPONTANEA.....	27
ART.18- DISCIPLINA DELLA COLTIVAZIONE DI SOSTANZE MINERALI DI CAVA.....	28
ART.19 - CREAZIONE, COPERTURA E RISPETTO DI FOSSI E CANALI.....	28
ART.20 - TUTELA DALL'INQUINAMENTO.....	29
CAPO II - TUTELA DEI BENI CULTURALI E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE URBANO.....	30
ART.21- INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI.....	30
ART.22 - MODALITÀ D'INTERVENTO SUI BENI CULTURALI.....	30
ART.23 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO.....	32
CAPO III – VIABILITÀ.....	32
ART.24 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE.....	32
ART.25 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE.....	33
ART.26 - ACCESSI E SVINCOLI.....	33
CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI.....	33
ART.27 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	33
ART.28 - PARCHEGGI ED AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI.....	34
ART.29 - ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....	35
<u>TITOLO III - DISCIPLINA DI ZONA.....</u>	<u>36</u>
CAPO I – ZONIZZAZIONE.....	36
ART.30 - DIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.) DEL TERRITORIO COMUNALE.....	36
CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	37
ART.31 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....	37
ART.32 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A (CENTRO STORICO).....	38
CAPO III - TERRITORIO URBANIZZATO.....	57
ART.33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B.....	57

ART.34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE BS.....	59
ART.35 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE BC	59
ART.36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C.....	60
ART.37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D.	65
ART.38 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F - ZONE DI USO PUBBLICO IN GENERALE EDIFICATE.	69
ART.39 - ZONE DI USO PUBBLICO E SEMI PUBBLICO NON EDIFICATE.	73
CAPO IV - TERRITORIO APERTO.....	75
ART.40 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E (ZONE AGRICOLE).	75
CAPO V - ZONE SPECIALI	87
ART.41 - ZONE A VINCOLO SPECIALE.	87
ART.42 - IMMOBILI CHE PRESENTANO INTERESSE ARCHEOLOGICO ED ETNOGRAFICO.....	89
ART.43 - ZONA A VINCOLO CIMITERIALE.	89
ART.44 - DISTANZE DI RISPETTO DALLE STRADE E DALLE AREE DI INTERSEZIONE.....	89
ART.45 - DISTANZE DI RISPETTO DALLE FERROVIE.....	90
ART.46 - DISTANZE DI SICUREZZA E NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE.	91
ART.47 - DISTANZE DI RISPETTO E SERVITÙ DAGLI IMPIANTI PER IL TRASPORTO DI FORME DI ENERGIA.	91
 <u>TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</u>	<u>92</u>
 ART.48 - EDIFICI E IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI.	92
ART.49 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE. ..	92
ART.50 - LAVORI AUTORIZZATI ANTERIORMENTE ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	92
ART.51 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO – EDILIZIA.	93
ART.52 - STRADE LOCALI ESISTENTI AL MOMENTO DELL'ADOZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E LORO MODIFICHE.....	93
ART.53 - DISPOSIZIONI FINALI.	93