



COMUNE DI BAIANO
Provincia di Avellino



PIANO URBANISTICO COMUNALE

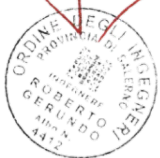
(Lr 16/2004 - Dgr 214/2011- Dgr 659/2007- Lr 14/1982)

aggiornato alla Dgc n. 22 del 2/4/2016 "Esame e controdeduzioni alle osservazioni"

Norme tecniche di attuazione

emendate a seguito del recepimento delle osservazioni al Puc adottato con DGC n. 82 del 17/09/2015 e dei pareri espressi dagli Enti sovraordinati

Variante di assestamento e semplificazione normativa

	Sindaco <i>Enrico Montanaro</i> Responsabile unico del procedimento <i>Arch. Antonia Crisci</i> Progettista <i>Prof. Ing. Roberto Gerundo</i>	Firma   Timbro
Giugno 2026		Nomefile: NormeTecnicheAttuazione_Baiano-Variante normativa 28 giugno 2026 BURC.pdf

SOMMARIO

SOMMARIO.....	1
PARTE I - GENERALITA'	5
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	6
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del piano urbanistico comunale	6
Art. 2 - Regolamento urbanistico edilizio comunale	6
Art. 3 - Abusivismo edilizio	7
Art. 4 - Prevalenza delle norme di tutela	7
Art. 5 - Valutazione ambientale strategica (Vas)	7
Art. 6 - Monitoraggio	8
Art. 7 - Trasparenza e partecipazione.....	8
CAPITOLO II - DEFINIZIONI.....	9
Art. 8 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici.....	9
Art. 9 - Elementi edilizi di riferimento	9
Art. 10 - Elementi urbanistici di riferimento.....	9
Art. 11 - Parametri edilizi e urbanistici	9
Art. 12 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici.....	10
PARTE II - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI	11
TITOLO I DEFINIZIONI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	12
CAPITOLO I - DEFINIZIONI	12
Art. 13 - Definizione di trasformazione ed intervento	12
Art. 14 - Categorie di interventi.....	12
Art. 15 - Principi di validità ed applicazione.....	13
CAPITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	14
Art. 16 - Strumenti delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche.....	14
Art. 17 - Perequazione urbanistica.....	14
TITOLO II- STRUTTURA E DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE	15
CAPITOLO I - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO	15
Art. 18 - Zone territoriali omogenee	15
Art. 19 - Zto A insediamenti di impianto antico e storico	16
Art. 20 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'edificazione in Zto A.....	17

Art. 21 - Zto A1 centro antico.....	17
Art. 22 - Zto A2 centro storico.....	17
Art. 23 - Emergenze ambientali, architettoniche ed urbanistiche	18
Art. 24 - Zto B urbanizzazione recente	18
Art. 25 - Zto C progetti urbani.....	19
Art. 26 - C1 progetto urbano “Nuova stazione Circumvesuviana”	19
Art. 27 - C2 progetto urbano “Boschetto”	20
Art. 28 - C3/C7 progetti urbani multifunzionali	21
Art.28 bis Semplificazione ed accelerazione degli interventi nelle Zto C	23
Art. 29 - Zto D produttiva.....	22
Art. 30 - D1 industriale / artigianale	22
Art. 31 - D1.1 industriale / artigianale esistente.....	23
Art. 32 - D1.2 industriale / artigianale di risistemazione fondiaria	23
Art. 33 - D1.3 industriale / artigianale di espansione.....	23
Art. 34 - D2 commerciale esistente	24
Art. 35 - D3 trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici	24
Art. 36 - D4 turistico-ricettiva.....	24
Art. 37 - D5 turistico-ricettiva di pregio storico ed architettonico	25
Art. 38 - Zto E agricola	26
Art. 39 - Zto E agricola – recupero delle preesistenze	26
Art. 40 - Zto E agricola – nuova edificazione	26
Art. 41 - Zto E agricola – ricoveri	27
Art. 42 - Zto E agricola – divieti	27
Art. 43 - Zto E agricola – titolarità e responsabilità dell’intervento	27
Art. 44 - Zto E agricola – accorpamento dei suoli	28
Art. 45 - Zto E agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale.....	29
Art. 46 - Zto E agricola – edifici esistenti	30
Art. 47 - Zto E agricola – agriturismo.....	31
Art. 48 - Zto E agricola – elaborati progettuali	31
Art. 49 - E2 seminativi e frutteti	31
Art. 50 - E2 seminativi e frutteti – impianti serricoli	32
Art. 51 - E3b incolte.....	33
Art. 52 - Zto F attrezzature di interesse generale.....	33
Art. 53 - F1 attrezzature di interesse generale esistenti	34
Art. 54 - F2 attrezzature di interesse generale di progetto	34

Art. 55 - Zto G verde di risistemazione fondiaria.....	34
Art. 56 - Zto H elementi del corridoio ecologico regionale	34
Art. 57 - H1 parco naturale di Campimma	35
Art. 58 - H2 parco urbano di Gesù e Maria	35
Art. 59 - H3 parco lineare dello Sciminaro.....	35
Art. 60 - H4 parco rurale del bosco di Arciano.....	36
Art. 61 - Zto I Impianti tecnologici	36
Art. 62 - Standard urbanistici.....	36
CAPITOLO II - VIABILITA'	40
Art. 63 - Viabilità esistente.....	40
Art. 64 - Viabilità di progetto	40
CAPITOLO III - SISTEMA DELLE PROTEZIONI	42
Art. 65 - Parco del Partenio.....	42
Art. 66 - Siti della rete Natura 2000	42
Art. 67 - Vincolo paesaggistico	43
Art. 68 - Vincolo ambientale	43
Art. 69 - Vincolo idrogeologico.....	43
Art. 70 - Fasce di rispetto di torrenti, canali e fossi	43
Art. 71 - Zone di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti.....	44
Art. 72 - Vincolo di tutela delle cose di interesse storico e artistico.....	45
Art. 73 - Aree percorse dal fuoco	45
Art. 74 - Usi civici	45
Art. 75 - Fascia di rispetto stradale Dm 1404/1968	46
Art. 76 - Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992.....	46
Art. 77 - Fasce di rispetto delle ferrovie e dei relativi impianti	47
Art. 78 - Zona di rispetto cimiteriale	48
Art. 79 - Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui.....	49
Art. 80 - Fasce di rispetto degli impianti legati al ciclo dei rifiuti	49
Art. 81 - Distanze dagli elettrodotti.....	49
Art. 82 - Metanodotto	50
Art. 83 - Servitù militari	50
PARTE IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	51
TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	52
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	52
Art. 84 - Norma transitoria	52

CAPITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI	52
---	----

Art. 85 - Norme finali.....	52
-----------------------------	----

Art. 86 - Norme finali integrative	57
---	-----------

ALLEGATI	53
----------------	----

Acronimi utilizzati	53
---------------------------	----

Gli articoli o le parti di articoli abrogate a seguito della variante sono ~~barrate~~.

Gli articoli o parti aggiunte a seguito della variante sono in colore rosso grassetto

Le parti di articoli riportate in colore verde grassetto sono state introdotte dalla Delibera di Giunta comunale N. 55 del 29/06/2026.

Gli articoli o le parti di articoli ~~barrate doppie~~ sono state eliminate dalla Delibera di Giunta comunale N. 55 del 29/06/2026.

.

PARTE I - GENERALITA'

Le presenti *Norme tecniche di attuazione* (Nta) del *Piano urbanistico comunale* (Puc) di Baiano (Av) sono state rimodulate coerentemente ai provvedimenti di riscontro alle osservazioni, presentate ai sensi dell'art.24 della Legge Regionale 16/2004, ratificati con Delibera di Giunta Comunale n.22 del 2 aprile 2016 e dei pareri espressi dagli Enti sovraordinati.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del piano urbanistico comunale

1. Le presenti norme tecniche di attuazione (Nta) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del piano urbanistico comunale (Puc) in conformità alla Lr 16/2004 e alle relative disposizioni di attuazione.
2. Per quanto non previsto e non in contrasto con le presenti Nta, si applicano le vigenti disposizioni contenute nella normativa statale e regionale.
3. Il Puc si compone di norme grafiche e testuali ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione generale ed allegati;
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Elaborati grafici ed allegati.
4. Le prescrizioni dello Studio geologico allegato al PUC sono da considerarsi prevalenti preliminarmente a qualsiasi intervento edile e/o opera edile e/o di movimento terre sul territorio.

Art. 2 - Regolamento urbanistico edilizio comunale

1. Le previsioni grafiche e normative del Puc sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec), redatto nel rispetto dell'art. 28 della Lr 16/2004.
2. Il Ruec contiene le norme che disciplinano le modalità di intervento sul territorio comunale, sia quelle di iniziativa pubblica che privata; regola, in particolare, le attività di costruzione, mantenimento, modificazione fisica e/o funzionale degli immobili e quelle di intervento sugli spazi urbani aperti, definendone i requisiti tecnico-prestazionali, igienici, di estetica e decoro, di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica.
3. Il Ruec ha per oggetto le attività di trasformazione edilizia e urbanistica, anche in attuazione di piani urbanistici attuativi (Pua) previsti dal Puc, nonché la successione di fasi operative, tra loro correlate temporaneamente ed organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale di immobili, con riferimento alle procedure e alla qualità del prodotto finale.
4. Il Ruec, in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.
5. Il Ruec individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia e urbanistica, nel rispetto dei principi di cui al successivo comma 5, e disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del vigente Puc e delle relative Nta, nonché delle norme nazionali e regionali applicabili in materia.
6. Il presente Ruec è basato sui seguenti principi:
 - a. semplificazione normativa;
 - b. decentramento dei livelli di decisione;
 - c. semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa;
 - d. sussidiarietà e integrazione delle attività pubbliche e private;
 - e. valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
 - f. ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;

- g. tutela dell'affidamento del privato;
 - h. valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
 - i. competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico e attività amministrativa di attuazione;
 - j. potenziamento delle informazioni ai cittadini e alle categorie economiche e professionali;
 - k. sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
 - l. perequazione urbanistica;
 - m. sostenibilità ed efficienza energetica;
 - n. minimizzazione del consumo di suolo.
7. Chiunque abbia titolo a realizzare trasformazioni urbanistiche o opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del Ruc, nel rispetto dell'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione generale e di settore europea, nazionale e regionale, nonché delle norme del codice civile (cc).

Art. 3 - Abusivismo edilizio

1. Qualsiasi lotto edificato sul territorio comunale dovesse risultare illegittimamente trasformato e non beneficiario di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, essendo, di fatto, acquisibile al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, è destinabile ad attrezzature e servizi, con preferenza per parcheggio e per verde attrezzato, previa delibera di giunta comunale su proposta del responsabile dell'Utc.
2. Le superfici di cui sopra sono da considerare aggiuntive rispetto alle superfici minime già previste per gli standard urbanistici.
3. Gli edifici e i relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

Art. 4 - Prevalenza delle norme di tutela

1. In ciascuna parte del territorio comunale si applicano le norme di zona nonché le eventuali limitazioni di tutela derivanti da vincoli di legge o in applicazione di Piani sovraordinati.
2. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela, in caso di contrasto con le previsioni di piano, prevalgono sulla disciplina urbanistico-edilizia del Puc relativa alle componenti eventualmente interessate da dette norme, determinando così limitazioni e condizionamenti alle ordinarie possibilità di uso e trasformazione del suolo stabilite dal Puc stesso.

Art. 5 - Valutazione ambientale strategica (Vas)

1. La Valutazione Ambientale Strategica (Vas) è lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere un assetto strategico coerente con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo e con i documenti di programmazione e pianificazione di area vasta, quali: il Ptr, il Ptcp, il Psai e la pianificazione di Settore.
2. Successivamente all'approvazione del Puc dovranno essere intraprese, ai sensi del successivo art. 9, le attività di monitoraggio ambientale degli impatti significativi sull'ambiente derivati dall'attuazione del Puc, secondo i seguente criteri:
3. il monitoraggio ambientale è attuato secondo quanto definito dell'apposita sezione del

Rapporto Ambientale (Ra);

4. i risultati delle attività di monitoraggio ambientale sono utili alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;
5. alla individuazione di eventuali impatti negativi imprevisi o impatti di riqualificazione ambientale poco incisivi segue la elaborazione di misure correttive;
 - a. le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate sono sottoposte a procedure di evidenza pubblica almeno a cadenza triennale, in concomitanza dell'aggiornamento degli Api, ovvero è data adeguata informazione attraverso i siti web, e attraverso conferenze pubbliche di divulgazione;
 - b. le informazioni raccolte con il monitoraggio sono prese come riferimento in caso di eventuali modifiche generali al Puc ed indirizzano la formazione degli Api, dei Pua e l'eventuale adeguamento delle previsioni del Puc e del Ruec.

Art. 6 - Monitoraggio

1. Il monitoraggio consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal Puc, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale, rispetto al raggiungimento degli obiettivi ed ai risultati prestazionali attesi da effettuare con cadenza almeno triennale in occasione della redazione degli Api successivi al primo.
2. Il monitoraggio, effettuato di intesa tra l'Udp e l'Ufficio Vas, avviene attraverso l'aggiornamento della cartografia di piano e delle informazioni statistiche ad essa associate relativamente allo stato di attuazione del Puc e delle trasformazioni del territorio e dell'ambiente.

Art. 7 - Trasparenza e partecipazione

1. L'Ac, nel rispetto dei principi generali di trasparenza e partecipazione democratica, predispone, anche su mandato del Cc, l'insieme degli strumenti e mette in atto le iniziative idonee ad assicurare l'informazione sulle previsioni urbanistiche concernenti il territorio e le loro modalità di attuazione, anche al fine di diffonderne la conoscenza e promuovere la piena partecipazione diretta e indiretta dei cittadini alle azioni di pianificazione urbanistica.
2. Le descritte iniziative sono da prevedersi in aggiunta a quanto prescritto dalle specifiche norme vigenti in materia.

CAPITOLO II - DEFINIZIONI

Art. 8 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici

1. Il Puc si avvale delle definizioni relative a:
 - a. elementi edilizi e urbanistici di riferimento, quali oggetti relativi, rispettivamente, all'edificio o agli spazi urbani ai quali si applicano le Nta del Puc;
 - b. indicatori edilizi e urbanistici, quali parametri, rapporti, indici riferiti, rispettivamente, all'edificio o agli spazi urbani, mediante i quali rilevare lo stato di fatto o progettare gli interventi;
2. Le unità di misura utilizzate nelle definizioni di cui ai successivi articoli sono:
 - a. metri (m) per le distanze e le altezze;
 - b. metri quadrati (mq) per le superfici;
 - c. metri cubi (mc) per i volumi.

Art. 9 - Elementi edilizi di riferimento

1. Sono elementi edilizi di riferimento i seguenti: Allineamento, Altana, Androne, Area di pertinenza, Balcone, Ballatoio, Barriera architettonica, Categoria e classe catastale, Chiosco/edicola, Cortile, Dehors, Edificio, Fronte dell'edificio, Galleria, Gazebo, Involucri leggeri rimovibili, Loggia, Lotto, Luci e vedute, Manufatto edilizio, Parcheggio, Parcheggio a raso, Parcheggio interrato, Parcheggi di urbanizzazione, Parcheggio pertinenziale, Pareti finestrate e prospicienti, Parti comuni condominiali, Pensilina, Pergolato, Pertinenza edilizia, Piano di sviluppo aziendale, Piano di un edificio, Piano interrato, Piano seminterrato, Porticato o portico, Protezione edilizia, Quota media del terreno, Recinzione, Sagoma, Serra, Serra bioclimatica, Sistemazione esterna, Soppalco, Sottotetto, Studio d'impatto ambientale, Superfetazione edilizia, Superficie agricola utilizzata, Tavernetta, Terrazza, Tettoia, Unità di spazio, Unità immobiliare, Unità immobiliare abitativa, Unità tipologica o tipo edilizio, Veranda.
2. Per le definizioni degli elementi edilizi di riferimento si rimanda a quanto riportato nel Ruc.

Art. 10 - Elementi urbanistici di riferimento

1. Sono elementi urbanistici di riferimento i seguenti: Capacità insediativa, Carico urbanistico, Opere di urbanizzazione, Potenzialità edificatoria, Standard urbanistici.
2. Per le definizioni degli elementi urbanistici di riferimento si rimanda a quanto riportato nel Ruc.

Art. 11 - Parametri edilizi e urbanistici

1. Sono parametri edilizi e urbanistici i seguenti: superficie coperta, superficie per parcheggi pertinenziali, superficie permeabile, superficie utile, superficie utile lorda, superficie non residenziale, distanza, altezza dell'edificio, altezza di interpiano, altezza utile, volume dell'edificio, volume utile, volume tecnico, superficie fondiaria, superficie territoriale.
2. Per le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici si rimanda a quanto riportato nel Ruc.

Art. 12 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici

1. Sono rapporti e indici edilizi e urbanistici i seguenti: rapporto di copertura fondiario, rapporto di utilizzabilità fondiaria, indice di fabbricabilità fondiaria, rapporto di permeabilità, indice di piantumazione arborea, rapporto di utilizzabilità territoriale, indice di fabbricabilità territoriale.
2. Per le definizioni si rimanda a quanto riportato nel Ruec.

PARTE II - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

TITOLO I -DEFINIZIONI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

CAPITOLO I - DEFINIZIONI

Art. 13 - Definizione di trasformazione ed intervento

1. Si definisce trasformazione qualsiasi azione produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico e/o funzionale di un immobile.
2. Si definisce intervento ogni successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente e organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori, e finalizzate alla trasformazione fisica e/o funzionale di immobili anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi o la modificazione di preesistenti.

Art. 14 - Categorie di interventi

1. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono:
 - a) interventi edilizi di manutenzione:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - b) interventi edilizi di recupero per conservazione:
 - restauro e risanamento conservativo
 - riqualificazione e ricomposizione tipologica
 - ripristino tipologico
 - mutamento di destinazione d'uso
 - recupero per conservazione di giardini e siti storici
 - miglioramento e adeguamento antisismico
 - ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno
 - recupero abitativo di sottotetto
 - c) interventi edilizi di trasformazione:
 - ristrutturazione edilizia
 - ristrutturazione edilizia senza ampliamento
 - ristrutturazione edilizia con ampliamento
 - opere interne di adeguamento igienico-funzionale
 - adeguamento funzionale di Uia
 - frazionamento di Ui accorpamento di Ui
 - opere esterne di adeguamento estetico-architettonico
 - eliminazione delle barriere architettoniche
 - installazione di impianti tecnologici
 - realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati
 - ristrutturazione urbanistica, demolizione
 - d) interventi edilizi di nuova costruzione:
 - demolizione e ricostruzione
 - ampliamento di edificio esistente
 - incremento volumetrico verticale
 - nuova costruzione
 - attrezzaggio del territorio
 - modificazione del suolo

- depositi a cielo aperto
 - costruzioni temporanee e precarie
 - chiosco / edicola
 - dehors
 - interventi di arredo urbano
 - allestimento del verde
 - campi per attività sportive e ricreative
 - recinzioni
 - passi carrai e rampe
 - opere cimiteriali
 - distribuzione automatica di carburante
 - demolizione di rottami
 - coltivazione di cave
 - campeggi e campi nomadi
 - occupazione di suolo pubblico
 - impianti di pubblicità o propaganda
- e) parcheggi:
- parcheggi parcheggio a raso
 - parcheggi interrati
 - parcheggi di urbanizzazione primaria
 - parcheggi di urbanizzazione secondaria
 - parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici
2. Per le definizioni degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, e relative procedure tecnico-amministrative da seguire, si rimanda a quanto riportato nel Ruc.

Art. 15 - Principi di validità ed applicazione

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono disciplinati dalle norme nazionali e regionali, nonché dalle presenti Nta che, nel recepirle, ne regolano l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale operandone, ove necessario, una ulteriore specificazione.
2. Ove sussista contrasto tra la presente normativa e le disposizioni di legge, si applicano queste ultime.
3. In caso di variante al PUC, limitatamente al territorio di interesse, deve essere elaborato lo studio geologico-tecnico ai sensi dell'art. 11 della Lr 9/83.

CAPITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 16 - Strumenti delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche si attuano, secondo quanto precisato dalle presenti Nta del Puc e dal Ruec, mediante intervento edilizio diretto (Ied), anche a mezzo di progetto urbanistico unitario (Prun), ovvero mediante intervento urbanistico preventivo (Iup), consistente in un piano urbanistico attuativo (Pua).
2. L'Iup, di norma, è subordinato alla formazione degli atti di programmazione degli interventi (Api) di cui all'art. 25 della Lr n. 16/2004.
3. Per le definizioni degli strumenti delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, e relative procedure tecnico-amministrative da seguire, si rimanda a quanto riportato nel Ruec.

Art. 17 - Perequazione urbanistica

1. Con il termine perequazione urbanistica si fa riferimento all'insieme delle tecniche (cessioni compensative, trasferimento di diritti o crediti edificatori, ecc.) necessarie per conferire equità, efficacia ed efficienza alle trasformazioni urbanistiche che le utilizzano, così come introdotto dalla Lr n. 16/2004, art. 32.
2. Per perequazione urbanistica si intende, generalmente, quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari:
 - a) la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani;
 - b) la formazione, senza espropri e conseguenti costi per gli enti locali, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.
3. Le finalità generali di questo metodo sono:
 - a) rendere sempre meno indispensabile l'istituto dell'esproprio, con scelte pubbliche dirette verso un consenso della collettività, evitando sempre più il ricorso ad atti autoritativi;
 - b) garantire il fabbisogno di opere di urbanizzazione e provvedere, allo stesso tempo, alla formazione di un patrimonio immobiliare pubblico;
 - c) superamento della rigidità funzionale delle zone, evitando la nascita di quartieri dormitorio e di periferie prive di una identità propria, nel rispetto del principio di vivibilità;
 - d) superamento del problema atavico della decadenza dei vincoli urbanistici.
4. Il principio della perequazione urbanistica si traduce operativamente nel Puc mediante l'istituto del comparto urbanistico di attuazione perequativa (Cuap) e delle classi di suolo urbane equivalenti (Csue).
5. Per le definizioni di Cuap e Csue, e relative procedure tecnico-amministrative da seguire, si rimanda a quanto riportato nel Ruec.
6. Alcune previsioni pubbliche comunali, di seguito specificate, sono attuabili mediante formazione di credito edilizio, a favore della proprietà del suolo, da trasferirsi in una delle Zto C (da C2 a C7), da registrarsi a cura dell'Utc del Comune; ciascun comparto da C2 a C7 ha obbligo di ospitare almeno uno dei trasferimenti di crediti edilizi previsti dalle presenti Nta.

TITOLO II - STRUTTURA E DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO I - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

Art. 18 - Zone territoriali omogenee

1. Il Puc suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee (Zto) individuate negli elaborati grafici nn. 44, 45/1-3 e 46/1-3, e definite nelle presenti Nta.
2. Ciascuna Zto può essere articolata in sottozone sottoposte a distinta disciplina.
3. Le Zto, e le relative sottozone, sono le seguenti:
 - A insediamenti di impianto antico e storico
 - A1 centro antico
 - A2 centro storico
 - B urbanizzazione recente
 - * ad attuazione differita
 - ** in attuazione
 - C progetti urbani
 - C1 progetto urbano “Nuova stazione Circumvesuviana”
 - C2 progetto urbano “Boschetto”
 - C3 progetto urbano multifunzionale
 - C4 progetto urbano multifunzionale
 - C5 progetto urbano multifunzionale
 - C6 progetto urbano multifunzionale
 - C7 progetto urbano multifunzionale
 - D produttiva
 - D1 industriale / artigianale
 - D1.1 esistente
 - D1.2 di risistemazione fondiaria
 - D1.3 di espansione
 - D2 commerciale esistente
 - D3 trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici
 - D4 turistico-ricettiva
 - D5 turistico-ricettiva di pregio storico ed architettonico
 - E agricola
 - E2 aree seminate e a frutteti
 - E3b aree incolte
 - F attrezzature di interesse generale
 - F1 esistente
 - F1.1 caserma Carabinieri
 - F1.2 caserma Corpo forestale dello Stato
 - F1.3 sede ASL
 - F2 di progetto
 - F2.1 presidio per la promozione e la valorizzazione dell’economia montana
 - G verde di risistemazione fondiaria
 - H elementi del corridoio ecologico regionale
 - H1 parco naturale di Campimma
 - H2 Parco urbano di Gesù e Maria
 - H3 Parco lineare del torrente Sciminaro
 - H4 Parco rurale del bosco di Arciano

- I impianti tecnologici
 - Standard urbanistici
4. Nelle suddette Zto si applicano, per quanto vigenti, le prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (Psai) dell'Autorità di Bacino (AdiB) della Campania Centrale¹, e delle relative norme tecniche di attuazione (Nta), qualora, in tutto o in parte, specificamente interessate da rischio idraulico atteso o rischio frane atteso, così come riportato negli appositi elaborati grafici del Puc.
 5. Le previsioni delle Zto e delle relative sottozone, disciplinate dall'art. 19 all'art. 62 delle presenti norme, si applicano per quanto compatibili con le prescrizioni delle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino della Campania Centrale che dovessero eventualmente interessare le Zto e le relative sottozone di cui al comma 3.

Art. 19 - Zto A insediamenti di impianto antico e storico

1. Le aree che ricadono negli insediamenti di impianto antico e storico, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendono edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.
2. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi, non inquinanti, che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona e, in ogni caso, purché non siano ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del Rd 1265/1934.
3. Sugli edifici sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti nel Ruec.
4. Sono consentiti frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari e mutamenti di destinazione d'uso, così come definiti nel Ruec.
5. Sono consentiti adeguamenti funzionali, a parità di volumetria e con mantenimento delle facciate, secondo le modalità specificate nel Ruec.
6. Sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita, così come definita dalla normativa vigente in materia, fino a 150 mq.
7. Sono ammesse le riconversioni di volumi a piano terra non residenziali esistenti in box auto privati.
8. Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde, anche ad uso agricolo, fermo restando che le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione, escludendosi, comunque, l'uso agricolo del suolo.
9. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
10. E' esclusa la realizzazione di interrati e seminterrati.
11. Le previsioni di cui ai successivi artt. 20, 21, 22 e 23, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto A.
12. Per i fabbricati ricompresi nel Piano di Recupero (PdIR) ex legge 219/81, per i quali è stato presentato progetto ai sensi della stessa legge 219/81, vale la normativa del PdIR.

¹ Psai adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n.1 del 23.02.2015 (B.U.R.C. n.20 del 23.03.2015) che sostituisce il previgente Psai dei territori dell'ex Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania (Delibera C.I. n.384 del 29.11.2010 - Attestato Consiglio Regionale n.200/2 del 24.11.2011- B.U.R.C. n.74 del 5.12.2011).

- 13. Nel caso di edifici che, a seguito di reiterati rimaneggiamenti, abbiano perduto i caratteri storici di pregio o tradizionali, quali i prospetti o la cassa scala, e, comunque, per gli edifici che siano stati realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, è sempre possibile procedere alla demolizione e ricostruzione degli stessi, con incentivazioni del 35% o del 20% senza demolizione e ricostruzione, anche con superamento delle altezze massime e delle distanze tra fabbricati e qualora non in aderenza, nel rispetto delle preesistenti distanze, dai confini e dai fabbricati, potendosi anche modificare la originaria sagoma, superficie coperta e il numero delle preesistenti unità abitative.**
- 14. Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuova superficie utile o nuove unità immobiliari di cui al comma 7 deve essere prevista la dotazione dei parcheggi pertinenziali, limitatamente all'incremento di carico insediativo, oltre che alla realizzazione degli standard previsti dal Decreto Interministeriale 1444/1968 o la loro monetizzazione.**
- 15. È consentito il cambio di destinazione d'uso della singola unità immobiliare in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di abitabilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.**
- 16. Negli interventi sugli edifici privi di valore storico-testimoniale, è incentivato l'uso di materiali e tipologie costruttive tradizionali, nonché di tecniche di efficientamento energetico compatibili con il contesto storico, potendosi riconoscere premialità non superiore al 10% della volumetria preesistente, fatti salvi i diritti dei terzi.**

Art. 20 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'edificazione in Zto A

1. Nell'ambito delle trasformazioni consentite nella Zto A, così come specificate nell'articolo precedente, la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.
2. I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.
3. Sono pertanto da bandire nell'area quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impiego culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi:
 - a. gli intonaci plastici;
 - b. le pitture sintetiche o comunque chimiche;
 - c. i rivestimenti in piastrelle o in cotto;
 - d. gli infissi in metallo o in plastica.
4. Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:
 - a. intonaci a malta di cemento o plastici;
 - b. rivestimenti di qualsiasi materiale;
 - c. mattoni sabbiati o comunque del tipo di detta faccia a vista;
 - d. infissi in alluminio o in plastica, ad eccezione di quelli con effetto legno;
 - e. chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
 - f. avvolgibili in metallo a maglia romboidali sono consentite solo per i negozi esistenti;
 - g. bancali stipiti o zoccolature in lastre di marmo;
 - h. manti di copertura in tegole marsigliesi.
5. È consentito solo l'uso della pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti;

6. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di archi e volte in muratura.
7. Ove sia obbligatorio il restauro, tali tecnologie, e altre eventuali, possono essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.
8. Per i fabbricati assoggettati alla categoria urbanistica di restauro e risanamento conservativo, non assoggettati alle procedure della parte seconda del Codice dei Beni Culturali, è sempre obbligatoria la conservazione di archi e volte in muratura.

Art. 21 - Zto A1 centro antico

1. Il centro antico corrisponde con il tessuto insediativo di impianto originario del centro urbano di Baiano, corrispondente al quartiere dei Visoni.
2. Sono ammessi le destinazioni e gli interventi di cui all'art. 19 delle presenti Nta.
3. Le funzioni edilizie connesse alle singole destinazioni d'uso ammesse possono essere distribuite, oltre che nello stesso volume, anche in volumi contigui e non contigui, secondo un apposito progetto di integrazione funzionale.
4. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruc.

Art. 22 - Zto A2 centro storico

1. Il centro storico fa riferimento a tutte le aree, più recenti rispetto al centro antico, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendenti edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.
2. Sono ammessi le destinazioni e gli interventi di cui all'art. 19.
3. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruc.

Art. 23 - Emergenze ambientali, architettoniche ed urbanistiche

1. Gli edifici di pregio, i particolari architettonici e i giardini di interesse storico, artistico e documentario sono individuati con apposita simbologia e numerazione nelle Tavole "Emergenze ambientali architettoniche e urbanistiche" e nella e Tavola "Emergenze ambientali architettoniche e urbanistiche (centro abitato)".
2. Per gli edifici di pregio è prescritta la categoria di intervento del restauro o del risanamento conservativo, così come definiti nel Ruc, ed è consentita, salva diversa esplicita destinazione d'uso, il mutamento di destinazione finalizzata alla realizzazione di attività turistico-ricettive, ad esclusione della residenza, previa redazione di progetti architettonici unitariamente estesi all'intero lotto edificato.
3. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
4. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.
5. Gli Obiettivi di Paesaggio di cui al comma precedente incidono sugli indicatori per il monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del PUC, di cui al capitolo 5 del Rapporto ambientale della Valutazione ambientale strategica.

Art. 24 - Zto B urbanizzazione recente

1. Tale Zto riguarda quei lotti a destinazione prevalentemente residenziale, ormai saturati dalla edificazione, per i quali non è consentito prevedere ulteriori incrementi di volume.
2. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività

commerciali di vicinato e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi, non inquinanti, che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona e, in ogni caso, purché non siano ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del Rd 1265/1934.

3. Sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita, così come definita dalla normativa vigente in materia, fino a 900 mq.
4. Sono consentiti i seguenti interventi, così come definiti nel Ruec: la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, salvo quanto previsto dall'art. 23.
5. E' consentito l'incremento volumetrico verticale, così come definito nel Ruec.
6. Le distanze dal confine, ridotte alla metà di quelle previste per la Zto, vanno osservate anche se trattasi di volumi interrati.
7. In tali Zto è ammesso il completamento di lotti liberi, della superficie fondiaria minima di 500 mq, non trasformati e non annessi funzionalmente all'edilizia preesistente ovvero a lotti già edificati alla data di delibera di giunta di cui all'art. 24, comma 1, della Lr 16/2004, o per i quali risulta già rilasciato il permesso di costruire.
8. I lotti minimi, come sopra determinati, corrispondenti ad autonome particelle catastali, devono risultare non derivanti da frazionamenti catastali effettuati successivamente alla data di deliberazione in giunta di cui al precedente comma 7, **a meno che gli stessi lotti minimi non derivino da fusioni catastali effettuate anche successivamente al decorrere della suddetta data.**
9. E' escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio.
10. L'edificazione nei lotti liberi, di cui ai precedenti commi 7 e 8, avviene nel rispetto dei seguenti indicatori edilizi, così come definiti nel Ruec:
 - $R_{uf} = 0,50 \text{ mq/mq}$
 - $R_{cf} = 0,40 \text{ mq/mq}$
 - $R_p = 0,40 \text{ mq/mq}$
 - $s_{pp} = 0,10 \text{ mq/mc}$
 - $H = 7,50 \text{ m}$
 - $D_c = 5,00 \text{ m}$
 - $D_f = 10,00 \text{ m}$
11. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione, escludendosi, comunque, l'uso agricolo del suolo.
12. Compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
13. E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
14. I lotti identificati con il simbolo * sono definiti "residenziale ad attuazione differita" e in essi sono consentite le destinazioni e gli interventi previsti dal piano di zona ex legge 219/1981 e si applicano i relativi indicatori edilizi e urbanistici, così come definiti nel Ruec.
15. I lotti identificati con il simbolo ** sono definiti "residenziale in attuazione" e in essi è consentita l'attuazione degli interventi relativi ai permessi di costruire rilasciati entro la data di delibera di giunta di cui all'art. 24, comma 1, della Lr 16/2004, anche nel caso di lavori non ancora ultimati ma che siano iniziati e conclusi nei termini di legge.
16. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruec.
17. Le previsioni, di cui ai commi precedenti del presente articolo, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto B.
18. Per i fabbricati ricompresi nel Piano di Recupero (PdIR) ex legge 219/81, per i quali è stato presentato progetto ai sensi della stessa legge 219/81, vale la normativa del PdIR.
19. **Le superfici libere possono essere destinate a parcheggi a raso o interrati a carattere pertinenziale o anche a rotazione d'uso, in convenzione con l'Amministrazione comunale che potrà, in tal caso, definire modalità di**

fruizione, compresa la tariffazione, compatibilmente con il rispetto delle normative di settore vigenti.

- 20. È ammessa l'edificazione in sopraelevazione per edifici, disposti su un unico livello al piano terra, già esistenti alla data di entrata in vigore del Puc, qualora per essi si preveda il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da residenza a locali commerciali, depositi o parcheggi. L'edificazione in sopraelevazione non può eccedere le superfici dei piani terra trasformati, con eventuale incremento volumetrico del 20% o del 35% previa demolizione e ricostruzione.**
- 21. È consentito il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi e i fabbricati a carattere rurale. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di abitabilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.**
- 22. Le premialità edilizie del presente articolo sono applicabili una sola volta e non sono cumulabili tra di loro o con altri interventi di rigenerazione.**

Art. 25 - Zto C progetti urbani

1. Le Zto C individuano le parti del territorio destinate a complessi insediativi, nuovi o di trasformazione, riservati ad una pluralità di funzioni, compatibili con la destinazione residenziale e non classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 T.U.LL.SS., così come previsto dalla seguente articolazione in sottozone:
 - C1 progetto urbano "Nuova stazione Circumvesuviana"
 - C2 progetto urbano "Boschetto"
 - C3 progetto urbano multifunzionale
 - C4 progetto urbano multifunzionale
 - C5 progetto urbano multifunzionale
 - C6 progetto urbano multifunzionale
 - C7 progetto urbano multifunzionale
2. A tali Zto si applicano i comparti urbanistici di attuazione perequativa (Cuap), così come definiti nel Ruec.
3. Nelle Zto C il Puc si attua mediante le seguenti modalità di intervento: progetto urbanistico unitario (Prun) ovvero piano urbanistico attuativo (Pua), così come definiti nel Ruec.
4. Per tutti i Cuap vi è l'obbligo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali (Spp) inerenti alle costruzioni nella misura minima di 1 mq/10 mc (Spp = 0,10).
5. Per i lotti edificati, all'interno o ai margini delle Zto C di progetto urbano, che dovessero risultare abusivamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'art. 3.
6. Le previsioni, di cui ai successivi articoli da 26 a 28, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto C.

Art. 26 - C1 progetto urbano "Nuova stazione Circumvesuviana"

1. In tale Zto è previsto l'interramento della stazione Circumvesuviana e la sistemazione della viabilità in superficie alle spalle della stazione stessa.
2. Quale compensazione per la realizzazione dell'interramento della stazione, di cui al precedente comma 1, è prevista la realizzazione di edilizia residenziale, commerciale e direzionale.
3. Tale trasformazione è connessa funzionalmente alla realizzazione del parcheggio di interscambio interrato di piazza S. Stefano, che può essere comunque realizzato autonomamente e anticipatamente rispetto all'intervento relativo all'interramento della

nuova stazione.

4. Il parcheggio pubblico S. Stefano concorre allo standard urbanistico richiesto dalle funzioni previste nell'ambito della trasformazione; si dovranno prevedere posti dedicati ai portatori di handicap nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, e l'adeguata regimentazione delle acque meteoriche.
5. Le aree impegnate dal ridisegno della viabilità connessa all'interramento della stazione, una volta decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità, assumeranno la destinazione delle Zto B limitrofe.
6. Per i lotti e gli edifici interessati dalle previsioni di cui al precedente comma 5, nelle more, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, così come definiti nel Ruec.
7. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti indicatori edilizi, così come definiti nel Ruec:
 - a. $Rut = 0,55 \text{ mq/mq}$
 - b. $Rcf = 0,40 \text{ mq/mq}$
 - c. $Rp = 0,60 \text{ mq/mq}$
 - d. $spp = 0,10 \text{ mq/mc}$
 - e. $H = 10,60 \text{ m}$
 - f. $Dc = 5,00 \text{ m}$
 - g. $Df = 10,00 \text{ m}$
 - h. $Ialb = 50 \text{ alb/ha}$
8. L'edificazione avviene nel rispetto della seguente articolazione delle quote di destinazione d'uso, indicate come percentuale della superficie utile lorda Sul (o superficie lorda di pavimento Slp) ricavabile dall'applicazione del Rut sopra indicato:
 - a. Slp residenziale: 43 %
 - b. Slp commerciale: 14 %
 - c. Slp direzionale: 43 %
9. Per la quota destinata ad attività residenziale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si applicano le dotazioni minime di cui al comma 5 dell'art. 65 62 delle presenti Nta.
10. Per la quota destinata ad attività commerciale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di Slp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2000.
11. Per la quota destinata ad attività direzionale ed uffici, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di Slp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici.
12. In tale Zto l'attuazione degli interventi avviene mediante Prun, così come definito nel Ruec.
13. Nelle more dell'attuazione dell'intervento relativo all'interramento della nuova stazione, è comunque consentita la realizzazione di sottopassi e/o sovrappassi, esclusivamente pedonali, sempreché compatibili con le autorizzazioni dell'ente gestore della linea ferroviaria.

Art. 27 - C2 progetto urbano "Boschetto"

1. In tale Zto è prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato, in cui sia obbligatoriamente contemplato un percorso pedonale di collegamento tra l'edificio scolastico, il campo sportivo e il palazzetto dello sport.
2. Quale compensazione per la realizzazione di verde pubblico attrezzato, di cui al precedente comma 1, è prevista la realizzazione di edilizia residenziale e commerciale nonché di un parcheggio privato di uso pubblico, da gestire in convenzione con il Comune.
3. Il parcheggio dovrà prevedere posti dedicati ai portatori di handicap nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, e l'adeguata regimentazione delle acque meteoriche.
4. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti indicatori edilizi, così come definiti nel Ruec:
 - a. $Rut = 0,40 \text{ mq/mq}$

- b. $R_{cf} = 0,40 \text{ mq/mq}$
 - c. $R_p = 0,60 \text{ mq/mq}$
 - d. $s_{pp} = 0,10 \text{ mq/mc}$
 - e. $H = 10,60 \text{ m}$
 - f. $D_c = 5,00 \text{ m}$
 - g. $D_f = 10,00 \text{ m}$
 - h. $I_{alb} = 80 \text{ alb/ha}$
5. L'edificazione avviene nel rispetto della seguente articolazione delle quote di destinazione d'uso, indicate come percentuale della superficie utile lorda Sul (o superficie lorda di pavimento Slp) ricavabile dall'applicazione del Rut sopra indicato:
 - a. Slp residenziale: 75 %
 - b. Slp commerciale: 25 %
 6. Per la quota destinata ad attività residenziale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si applicano le dotazioni minime di cui al comma 5 dell'art. 65 62 delle presenti Nta.
 7. Per la quota destinata ad attività commerciale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di Slp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2000.
 8. In tale Zto l'attuazione degli interventi avviene mediante Prun, così come definito nel Ruec.

Art. 28 - C3/C7 progetti urbani multifunzionali

1. Le Zto da C3 a C7 sono destinate a complessi insediativi, nuovi o di trasformazione, riservati ad una pluralità di funzioni, ed in particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziali, servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali (quali esercizi al dettaglio o di vicinato, *piccole e* medie *grandi* strutture di vendita), pubblici esercizi, uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative, istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici (quali centri di innovazione tecnologica e trasferimento di know- how alle imprese).
2. Per la porzione di Cuap destinata ad attività residenziale, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di:
 - a. elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
 - b. parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
3. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti indicatori edilizi, così come definiti nel Ruec:
 - a. $R_{ut} = 0,55 \text{ mq/mq}$
 - b. $R_{cf} = 0,40 \text{ mq/mq}$
 - c. $R_p = 0,60 \text{ mq/mq}$
 - d. $s_{pp} = 0,10 \text{ mq/mc}$
 - e. $H = 7,50 \text{ m}$
 - f. $D_c = 5,00 \text{ m}$
 - g. $D_f = 10,00 \text{ m}$
 - h. $I_{alb} = 80 \text{ alb/ha}$
4. L'edificazione avviene nel rispetto della seguente articolazione delle quote di destinazione d'uso, indicate come percentuale della superficie utile lorda Sul (o superficie lorda di

pavimento Slp) ricavabile dall'applicazione del Rut sopra indicato:

- a. Slp residenziale: 34 %
 - b. Slp commerciale: 33 %
 - c. Slp direzionale: 33 %
5. Per la quota destinata ad attività residenziale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si applicano le dotazioni minime di cui al comma 5 dell'art. 65 62 delle presenti Nta.
 6. Per la quota destinata ad attività commerciale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di Slp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2000.
 7. Per la quota destinata ad attività direzionale ed uffici, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di Slp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici.
 8. L'attuazione degli interventi avviene mediante Prun o Pua, così come definiti nel Ruec.
 9. Non è ammesso l'utilizzo di locali interrati come luoghi di lavoro a meno di richiesta ed acquisizione di deroga, se ricorrono particolari condizioni, ai sensi dell'art. 65 del Dlgs 81/2008; è esclusa, altresì, la possibilità di utilizzo di locali interrati a scopo abitativo ai sensi del DM 05/07/1975.

Art.28 bis Semplificazione ed accelerazione degli interventi nelle Zto C

1. Le Zto C, disciplinate dagli articoli da 25 a 28, possono essere attuati per sub-comparti, anche mediante PdiCC, su proposta del promotore che abbia disponibilità dei suoli in essi ricompresi, che indichi la quota di standard urbanistici da realizzare e cedere al Comune e di cui garantire la manutenzione ordinaria da parte dello stesso promotore o degli aventi titolo subentranti, senza limitare le potenzialità residue dei suoli del comparto, per quanto attiene agli accessi, e senza determinare condizioni di interclusione degli stessi.
2. È data la possibilità, decorsi 6 mesi dalla data di approvazione della presente variante normativa di assestamento e semplificazione, di presentare progetti su suoli facenti parte di tali ambiti, da realizzarsi mediante PdiCC, cui applicare densità edilizie pari alla metà di quelle previste, previa realizzazione di commisurati standard urbanistici, limitati al verde di arredo urbano e ai parcheggi, da cedere al Comune previa loro realizzazione da parte del promotore e di cui garantire la manutenzione ordinaria da parte dello stesso o degli aventi titolo subentranti.
3. L'assetto planivolumetrico dell'intervento ridotto alla metà, di cui al precedente comma 2, dovrà consentire la piena attuabilità, sulla restante parte del comparto, delle previsioni di PUC, anche originarie, per quanto attiene agli accessi, non generando porzioni di suolo intercluse.
4. L'Amministrazione comunale individua, con apposita Delibera di Giunta, i Comparti o loro porzioni da realizzarsi ad "urbanizzazione anticipata", intendendosi con ciò che sarà possibile intervenire da parte del Comune per la realizzazione di infrastrutture o standard urbanistici di particolare importanza e rilievo per il più complessivo assetto urbanistico del territorio, così come previsto dal PUC. In tal caso, la restante parte del PUA potrà essere completata dal promotore anche successivamente, rimborsando all'Amministrazione comunale l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da essa realizzate, nonché i costi sostenuti per la previa acquisizione dei suoli necessari, anche attraverso l'esproprio degli stessi.

5. **È data facoltà ai proprietari di suoli ricompresi negli Ambiti di trasformazione di cui agli Art.25 a 28, di fare richiesta al Comune, che provvede con specifica Delibera di Giunta, di essere esclusi da tali ambiti e di cambiare la destinazione d'uso degli stessi a giardini o parcheggi privati, privi della relativa capacità edificatoria, che viene sottratta, in proporzione, alla complessiva capacità edificatoria del comparto di appartenenza.**
6. **Le modalità semplificative introdotte dal presente articolo si applicano al complesso delle destinazioni d'uso ammesse nelle Zto C progetti urbani.**

Art. 29 - Zto D produttiva

1. Tale Zto è destinata ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici e turistico-ricettiva.
2. Essa si articola in:
 - D1 industriale / artigianale
 - D1.1 esistente
 - D1.2 di risistemazione fondiaria
 - D1.3 di espansione
 - D2 commerciale esistente
 - D3 trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici
 - D4 turistico-ricettiva
 - D5 turistico-ricettiva di pregio storico ed architettonico
3. Le attività, di cui alle destinazioni d'uso ammesse, non devono comunque produrre alcun tipo di inquinamento ambientale, e rispettare la normativa vigente in materia sia per quanto attiene a tutto quanto riguarda gli scarichi liquidi e aeriformi, sia per quanto riguarda gli odori e i rumori di acque reflue civili, tecnologiche, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico.
4. In particolare, le attività ricadenti nel perimetro del centro abitato, definito ai sensi del DLgs 285/1992, ove se ne rendesse necessario, dovranno attuare opere di mitigazione al fine di ridurre l'impatto ambientale e sulla salute pubblica.
5. Le previsioni, di cui ai successivi articoli da 30 a 37, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto D.
6. Per gli insediamenti produttivi considerati insalubri ai sensi dell'art. 216 T.U.LL.SS. non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a commerciale.
7. Nelle Zto di cui al comma 2 del presente articolo, è consentita la realizzazione di centri commerciali naturali di cui alla Lr 7/2020 e s.m.i..
8. **In tutte le zone D, nell'ambito delle volumetrie esistenti o previste, senza incremento alcuno delle stesse, può essere realizzato un ricovero per funzioni di guardiania e custodia a servizio dei relativi operatori, di superficie utile lorda non superiore a 60 mq, non accatastabile autonomamente né frazionabile dal complesso immobiliare di cui assume valenza pertinenziale.**
9. **Nelle Zone D, gli standard urbanistici da realizzare potranno essere gestiti dai soggetti realizzatori in convenzione con l'Amministrazione comunale.**

Art. 30 - D1 industriale / artigianale

1. Tali Zto comprendono aree produttive, di tipo industriale, artigianale e per la grande e media distribuzione commerciale, esistenti, di risistemazione fondiaria o di espansione.
2. Sono, in ogni caso, escluse le attività produttive secondarie di base quali la metallurgia, chimica, energia e quelle a rischio di incidente rilevante di cui al Dpr 175/1988 e s.m.i. e soggette a dichiarazione o a notifica.
3. **In caso di ristrutturazione edilizia senza demolizione è concesso un incremento pari al 20% della volumetria esistente o del 35% se è prevista la demolizione e ricostruzione dei manufatti. Negli interventi**

che prevedono la realizzazione di nuova superficie utile deve essere prevista la dotazione dei parcheggi pertinenziali, limitatamente all'incremento di carico insediativo, oltre che alla realizzazione degli standard previsti dal Decreto Interministeriale 1444/1968 o la loro monetizzazione.

Art. 31 - D1.1 industriale / artigianale esistente

1. Tali Zto comprendono aree produttive, di tipo industriale e artigianale, esistenti.
2. Si applicano i seguenti interventi, così come definiti nel Ruec: la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, a parità di Slp.
3. Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescano su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
4. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso da industriale/artigianale a commerciale con superficie di vendita fino a 900 mq.
5. Non sono ammesse residenze.
6. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruec.

Art. 32 - D1.2 industriale / artigianale di risistemazione fondiaria

1. Tali Zto individuano le parti del territorio destinate a ampliamenti fondiari, e relativa sistemazione delle superfici, riservati alle attività presenti in aree industriali e artigianali già esistenti individuate come zona D1.1.
2. La risistemazione delle superfici deve essere tale da renderle integrate e funzionali ai lotti di cui costituiscono ampliamento.
3. La superficie di risistemazione fondiaria segue l'eventuale mutamento di destinazione d'uso da industriale/artigianale a commerciale del lotto di cui costituisce ampliamento.
4. Sono escluse nuove volumetrie.
5. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruec.
6. **Ai fini del rispetto del solo Rcf, anche a valle dell'applicazione delle premialità di cui al comma 3 dell'Art. 30, è sempre ammissibile l'acquisizione di suoli limitrofi, anche non ricadenti nella presente Zto.**

Art. 33 - D1.3 industriale / artigianale di espansione

1. Tali Zto individuano le parti del territorio destinate all'insediamento di nuove attività industriali e artigianali.
2. Sono consentiti, altresì, usi direttamente connessi con l'attività principale, quali depositi e magazzini, uffici, servizi tecnico-amministrativi e commerciali, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi di interesse collettivo al servizio dell'azienda, quali mensa, sala di ritrovo e simili, in funzione dell'attività svolta nell'insediamento produttivo.
3. Si applicano i seguenti parametri, rapporti e indici:
 - $R_{uf} = 1,00 \text{ mq/mq}$
 - $R_{cf} = 0,40 \text{ mq/mq}$
 - $R_p = 0,30 \text{ mq/mq}$
 - $s_{pp} = 0,10 \text{ mq/mc}$
 - $H = 9,00 \text{ m}$
 - $D_c = 5,00 \text{ m}$

- Df = 10,00 m

4. Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
5. E' consentita una superficie massima per le esigenze della guardiania di Su = 40 mq per ciascuna attività insediata.
6. E' esclusa la residenza.
7. Gli standard urbanistici sono previsti nella misura del 10% dell'intera Zto, da ripartire tra le singole tipologie secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
8. La Zto può essere insediata previa rimozione delle condizioni di rischio e/o pericolosità da effettuarsi a seguito studio idrogeologico di dettaglio approvato dalla competente Autorità di Bacino.
9. In tali Zto il Puc si attua mediante Pua, così come definito nel Ruec.
10. È ammesso il cambio di destinazione urbanistica di una Zto o parte di essa solo a seguito di acquisizione di parere da parte degli Organi ed Enti competenti.
11. **A tali Zto si applicano tutte le semplificazioni e accelerazioni degli interventi consentiti dal precedente Art. 28 bis per le Zto C.**

Art. 34 - D2 commerciale esistente

1. Tale Zto individua le parti del territorio destinate ad attività commerciali esistenti.
2. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nell'ambito commerciale.
3. Si applicano i seguenti interventi, così come definiti nel Ruec: la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, a parità di Slp.
4. Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
5. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruec.

Art. 35 - D3 trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici

1. Tali Zto individuano parti del territorio destinate *all'insediamento di nuove attività ed impianti* per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
2. ~~Si applicano i seguenti interventi, così come definiti nel Ruec: la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, a parità di Slp.~~
2. Si applicano i seguenti parametri, rapporti e indici:
 - Ruf = 1,00 mq/mq
 - Rcf = 0,40 mq/mq
 - Rp = 0,30 mq/mq
 - spp = 0,10 mq/mc
 - H = 9,00 m
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m o in aderenza, anche su due lati
3. Sono ammesse superfici per lo stoccaggio per la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, quali gli impianti tecnici di servizio, nonché è ammessa la realizzazione di tettoie così come definite nel Ruec.
4. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso da trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici a commerciale con superficie di vendita fino a 900 mq.

5. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruec.

Art. 36 - D4 turistico-ricettiva

1. In tali Zto sono previste strutture di nuovo impianto per le quali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli e motel.
2. Sono consentite, inoltre, attività complementari, quali ristorazione, tavola calda, bar e simili e pubblici esercizi in genere.
3. Si applicano i seguenti parametri, rapporti e indici:
 - $Ruf = 0,60 \text{ mq/mq}$
 - $Rcf = 0,30 \text{ mq/mq}$
 - $Rp = 0,40 \text{ mq/mq}$
 - $spp = 0,10 \text{ mq/mc}$
 - $H = 10,40 \text{ m}$
 - $Dc = 5,00 \text{ m}$
 - $Df = 10,00 \text{ m}$
4. Gli standard urbanistici sono previsti nella misura del 10% dell'intera Zto, da ripartire tra le singole tipologie secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
5. Almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde e opportunamente attrezzato con percorsi pedonali, aree di sosta, gazebo e parchi giochi.
6. A servizio di ogni impianto, in aggiunta alla Spp, prevista nella misura di cui al precedente comma 3, sono previste aree per parcheggio, anche interrate, nella misura minima di 8,00 mq per ogni posto letto.
7. Per i parcheggi di cui al precedente comma 6 può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde; nel caso occorra una maggiore superficie questa può essere reperita anche in aree che non formano parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, sempre che non siano sottratte a usi pertinenziali propri.
8. Alle strutture ricettive ricomprese nella Zto D4 si applica l'art. 4 della Lr 16/2000.
9. In tali Zto il Puc si attua mediante Prun, così come definito nel Ruec.

Art. 37 - D5 turistico-ricettiva di pregio storico ed architettonico

1. In tale Zto è prevista la riconversione del Palazzo Spagnuolo in una struttura turistico-ricettiva, la quale, per la valenza dell'immobile, è ritenuta di pregio storico ed architettonico.
2. Sull'edificio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti nel Ruec.
3. Sono consentiti adeguamenti funzionali, a parità di volumetria e con mantenimento delle facciate, secondo le modalità specificate nel Ruec.
4. Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde.
5. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
6. E' esclusa la realizzazione di interrati e seminterrati.
7. Nell'ambito delle trasformazioni consentite, così come specificate nel comma precedente, la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.
8. I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.
9. Sono pertanto da bandire quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impiego culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi:

- a. gli intonaci plastici;
- b. le pitture sintetiche o comunque chimiche;
- c. i rivestimenti in piastrelle o in cotto;
- d. gli infissi in metallo o in plastica.

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- a. intonaci a malta di cemento o plastici;
 - b. rivestimenti di qualsiasi materiale;
 - c. mattoni sabbiati o comunque del tipo di detta faccia a vista;
 - d. infissi in alluminio o in plastica;
 - e. chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
 - f. avvolgibili in metallo a maglia romboidali sono consentiti solo per i negozi esistenti;
 - g. bancali stipiti o zoccolature in lastre di marmo;
 - h. manti di copertura in tegole marsigliesi.
10. È consentito solo l'uso della pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti;
 11. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di archi e volte in muratura.
 12. Ove sia obbligatorio il restauro, tali tecnologie, e altre eventuali, possono essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.
 13. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruec.

Art. 38 - Zto E agricola

1. Tali Zto comprendono le parti del territorio che costituiscono le unità morfologiche caratterizzate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o della utilizzazione a scopi colturali, rispetto ai suoli prevalentemente edificati e urbanizzati.
2. La zona agricola è articolata in due sottozone, ai sensi della Lr 14/1982, così come identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e sono rispettivamente denominate:
 - Zto E2 – aree seminate e a frutteti
 - Zto E3b – aree incolte
3. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruec.
4. Le previsioni, di cui ai successivi articoli, da 39 a 51, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto E.
5. È ammessa l'edificazione residenziale esclusivamente per residenze rurali.

Art. 39 - Zto E agricola – recupero delle preesistenze

1. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di funzioni abitative e alla conduzione del fondo devono essere prioritariamente attuati mediante il recupero delle preesistenze, anche di tipologia rustica.
2. In particolare, le tipologie rustiche di cui al precedente comma 1, qualora ritenute non più funzionali alla conduzione del fondo, sono preferibilmente recuperate a fini abitativi.
3. Nei successivi articoli relativi alla Zto E agricola, la manutenzione straordinaria deve intendersi senza la possibilità di incremento del carico urbanistico.
4. Le preesistenze tipologie rustiche possono essere recuperate conservando le caratteristiche di "abitazioni rurali".

Art. 40 - Zto E agricola – nuova edificazione

1. La nuova edificazione è sempre subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione

primaria, quali vie di accesso, allacciamenti idrici, fognari ed energetici, o di impianti sostitutivi o all'impegno formalmente garantito del richiedente di realizzarli entro la conclusione dei lavori di trasformazione edilizia del fondo.

2. La nuova edificazione a scopo abitativo, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni
3. rurali, dovrà essere fisicamente collocata in posizioni che garantiscano la massima tutela della funzionalità del fondo ai fini produttivi, integrandosi, per quanto possibile, agli aggregati abitativi o agli edifici esistenti.
4. Gli annessi rustici, a meno di documentate controindicazioni di natura produttiva, dovranno essere collocati, per quanto possibile, in contiguità con il suddetto edificato.
5. I nuovi interventi dovranno essere effettuati nel rispetto degli allineamenti plano- altimetrici originali, delle preesistenze, delle tipologie caratteristiche degli insediamenti agricoli e dei materiali tradizionalmente impiegati.
6. Le costruzioni residenziali, non a diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.
7. È esclusa la seconda casa di abitazione.
8. I titoli abilitativi edilizi in zona agricola saranno, in ogni caso, assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene alla destinazione d'uso, nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art.19 del Dpr 380/2001.

Art. 41 - Zto E agricola – ricoveri

1. È fatta salva la realizzazione di volumi per ricoveri, sia di autovetture sia di macchine agricole, completamente interrati, posti al disotto del preesistente piano di campagna, aventi superfici utili lorde (Slp) non superiori a 100 mq e altezza utile (hu) non superiore a 4,00 m, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, sia in edifici esistenti sia di progetto, in aggiunta, rispettivamente, ai volumi esistenti o consentiti.
2. I suddetti volumi dovranno risultare interrati lungo tutte le pareti laterali, a meno della porzione corrispondente alla rampa di accesso, per una larghezza non superiore a 4,00 m.
3. L'estradosso delle strutture di copertura dei suddetti volumi non dovrà sporgere dal preesistente piano di campagna e dovrà essere opportunamente rinaturalizzato mediante idonee coperture vegetali, qualora sia collocato fuori dalla superficie coperta di edifici esistenti.
4. Nel caso di nuova edificazione, i suddetti volumi dovranno trovare obbligatoria collocazione al di sotto della superficie coperta dei volumi fuori terra.

Art. 42 - Zto E agricola – divieti

1. L'edificabilità è vietata nelle parti di territorio:
 - a) connotate dalla presenza di fenomeni di instabilità dei versanti, a norma dei piani di assetto idrogeologico;
 - b) ricadenti in terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali e al di sopra delle incisioni idrogeologiche;
 - c) ricadenti nelle aree assoggettate a eventuali vincoli di inedificabilità.
2. È vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetativa di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale.
3. Il Comune può autorizzare l'abbattimento di alberature solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità o per la realizzazione di nuove costruzioni, sempre che venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative, attestata dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale (Utc), previa acquisizione dei pareri degli organi competenti, quando dovuti.
4. Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare dichiarazione all'organo competente a norma dell'art. 20 del RD 1126/1926.

Art. 43 - Zto E agricola – titolarità e responsabilità dell'intervento

1. Nelle zone agricole, i titoli abilitativi alla edificazione residenziale, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali a supporto della conduzione del fondo, possono essere rilasciati 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, in quanto equiparabili perché aventi le medesime caratteristiche degli imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'art.1 del DLgs 99/2004.
2. Le suddette caratteristiche soggettive del richiedente possono essere attestate da documentazione in originale.
3. Qualora, al momento della richiesta, si fosse prodotta solo autodichiarazione, all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere prodotta la documentazione in originale attestante le suddette caratteristiche soggettive, se disponibile, in mancanza della quale il Responsabile Utc è tenuto a disporre obbligatoriamente la verifica della veridicità di quanto dichiarato mediante controlli formali e appositi sopralluoghi.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per costruzioni destinate ad uso residenziale, in debita correlazione a piani o programmi aziendali, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che preveda, a carico del destinatario dei suddetti titoli e dei suoi aventi causa, i seguenti impegni:
 - a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
 - b) la conservazione della destinazione residenziale e agricola dell'edificio;
 - c) l'effettuazione di idonee prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del fondo.
5. Al fine di garantire un'effettiva azione di presidio e tutela del territorio, nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 4, il destinatario delle suddette autorizzazioni edilizie si impegna, inoltre, a effettuare le seguenti opere:
 - a) manutenzione dei terrazzamenti presenti nei terreni asserviti nel rispetto delle tecniche tradizionali in muratura a secco con pietra locale;
 - b) pulizia e manutenzione periodica dei rii che attraversano o delimitano i terreni asserviti;
 - c) pulizia e manutenzione, almeno annuale, di tutte le percorrenze carrabili e pedonali, attuali e catastali, che attraversano o delimitano i terreni asserviti, per almeno 3,00 m di profondità su ogni lato del tracciato medesimo.
6. Qualora insistano sul fondo episodi di degrado, frane, smottamenti, erosioni incanalate e superficiali e quant'altro comprometta l'equilibrato assetto complessivo del territorio, è fatto obbligo al titolare del fondo di provvedere a opere di sistemazione, sulla base di specifico progetto redatto utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 44 - Zto E agricola – accorpamento dei suoli

1. L'asservimento e il conseguente accorpamento di suoli ai fini edificatori sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di residenze.
2. È escluso, in ogni caso, l'accorpamento derivante dall'asservimento dei suoli ai fini della realizzazione di volumi non residenziali destinati alla conduzione del fondo, i quali possono essere realizzati esclusivamente in stretta connessione con i rispettivi singoli suoli agricoli su cui si genera la relativa capacità edificatoria.
3. Alla composizione del lotto in zone agricole possono concorrere aree anche non contigue tra loro, purché appartenenti alla stessa proprietà e/o asservite con atto d'obbligo notarile da parte del proprietario a beneficio dell'intervento richiesto.
4. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di suoli a condizione che sulle aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Utc.
5. In ogni caso, l'asservimento non può consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
6. Per le attività agricole che insistono, in forma documentata, su terreni ricadenti in comuni

- limitrofi, è ammesso l'accorpamento dei volumi sul fondo insistente nel Comune.
7. L'accorpamento è consentito anche fra le sottozone agricole E2 ed E3b, di cui agli artt. 128 e 129, nel qual caso, per ciascuna tipologia di suolo agricolo, si dovrà applicare il rispettivo indice di fabbricabilità fondiario (Iff) fissato per le suddette sottozone agricole.
 8. Nel caso di accorpamento di suoli da comuni limitrofi, all'atto della richiesta di autorizzazione edilizia è necessario produrre certificazione del comune in cui è ubicato il suolo che si intende asservire, da cui risulti la relativa classificazione tipologica, ai sensi del punto 1.8 dell'Allegato alla Lr 14/1982, che ne consenta la equiparazione esclusivamente alla sottozona agricola E2 ovvero alla sottozona agricola E3b, di cui agli artt. 128 e 129, anche nel caso di suoli agricoli a più vantaggiosa potenzialità edificatoria.
 9. Presso l'Utc, a cura del Responsabile Utc, sarà tenuta e progressivamente aggiornata una planimetria catastale sulla quale verranno individuati i terreni agricoli cui si applica il vincolo derivante da ogni autorizzazione edilizia rilasciata.
 10. Tutte le aree la cui cubatura è utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate, a cura del Responsabile Utc, sulla planimetria catastale, di cui al precedente comma 9, tenuta in pubblica visione.
 11. I dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere anche iscritti in uno specifico Registro Fondiario appositamente istituito presso lo stesso Utc.
 12. Il dirigente Utc attesta, per ciascun permesso di costruire rilasciato, che le superfici agricole di riferimento non abbiano concorso a determinare accorpamento dei suoli finalizzati alla realizzazione di altri edifici in zona agricola. Tale attestazione è parte integrante del dispositivo autorizzatorio.

Art. 45 - Zto E agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale

1. I progetti di intervento dovranno tenere conto della distribuzione dei volumi edificati circostanti e delle piantumazioni esistenti, con divieto di utilizzo di materiali e forme non in sintonia con le pregresse caratteristiche edilizie, storiche e architettoniche.
2. Ogni nuovo edificio deve essere inserito organicamente nel complesso delle strutture e attrezzature, esistenti o da progettare, a servizio del fondo agricolo.
3. In rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico, non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento naturale del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalle normali operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola o boschiva delle aree in abbandono.
4. Non è consentita la modifica degli elementi caratteristici del paesaggio agrario, quali il sistema dei sentieri, i manufatti di contenimento dei terreni, la rete della minuta idrografia superficiale.
5. Non è consentito il deposito, anche temporaneo, di materiali di risulta, da costruzione, inerti, rottami e assimilati.
6. È fatta salva la realizzazione di opere per l'adeguamento della rete dei sottoservizi, ai sensi del D.M.LL.PP. 04.02.1977, nonché del sistema delle linee su ferro, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento di cui alle presenti Nta.
7. È fatta salva la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche e simili, impianti per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, nonché di percorsi con superficie non impermeabilizzata di larghezza non superiore ai 3,00 m, quali piste ciclabili, equestri o per funzioni di servizio, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e tutela dei beni interessati o di consentire il godimento del paesaggio e il raggiungimento dei punti panoramici.
8. Gli interventi di consolidamento di pendici e quant'altro assimilabile devono essere condotti nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi e, ove non ostino particolari esigenze di stabilità non altrimenti soddisfacenti, privilegiando l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.
9. L'insieme delle suddette opere non deve, in ogni caso, avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati.

10. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche devono qualificarsi come componenti del paesaggio in cui sono inserite e migliorare, se necessario, le condizioni della stabilità dei suoli e l'equilibrio idrogeologico, privilegiando materiali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità.
11. In rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti rurali esistenti, sono ammesse le trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche e originarie, nonché dei valori testimoniali delle attività culturali connesse.
12. Nelle nuove costruzioni e nel recupero delle esistenti si dovranno osservare le seguenti norme:
 - a) i tetti dovranno prevedere falde regolari con pendenza non superiore al 35%; manto di copertura in coppi o tegole di forma analoga;
 - b) le cornici dovranno essere sagomate secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a 50 cm;
 - c) le murature esterne dovranno essere a faccia a vista o intonacate con coloriture tenui di tipo tradizionali, essendo escluse finiture con materiale ceramico o similare (piastrelle, mosaici, ecc.);
 - d) la tinteggiatura sarà scelta entro la gamma dei colori riscontrabili negli edifici rurali esistenti e sarà specificamente approvata dall'Utc, eventualmente su campionatura a richiesta;
 - e) i fori di finestre saranno rettangolari con base costituita dal lato minore; la dimensione massima della base e dell'altezza sarà, rispettivamente, di 1,00 m e di 1,50 m;
 - f) i serramenti di porte e finestre saranno in legno, esclusi eventualmente i portoni delle autorimesse, non essendo ammesse superfici a sbalzo, se non di limitate dimensioni e in corrispondenza di porte esterne.
13. La tipologia degli annessi rurali e delle altre pertinenze dovrà essere formalmente e strutturalmente inserita armonicamente nei caratteri predominanti della zona.
14. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pietrame a secco o, in alternativa, mediante palizzata in legno con rete metallica di altezza non superiore a 1,50 m, accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
15. In contiguità con centri abitati o nuclei edilizi, le recinzioni possono essere costituite da blocchi di tufo a faccia vista di altezza non superiore a 1,20 m, eventualmente accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
16. Le suddette recinzioni, qualora prospicienti a strade vicinali o interpoderali, dovranno distare non meno di 2,00 m dal relativo asse.
17. Eventuali nuove strade e/o eventuali nuovi accessi carrai necessari al collegamento dei fondi dovranno utilizzare preferibilmente i tracciati esistenti, privilegiando l'utilizzo di viottoli, capezzagne, sentieri e quant'altro abbia già lasciato tracce evidenti sul suolo.
18. Nuovi tracciati stradali possono essere realizzati, nel caso di risistemazioni fondiari anche parziali, in ragione della dimensione aziendale; in tal caso, il progetto della nuova soluzione viabilistica dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale, la salvaguardia dendrologica, la stabilità geomorfologica dei terreni e la continuità idraulica.
19. È consentita la realizzazione delle necessarie strade interpoderali, aventi sezione trasversale lorda non superiore a 4,00 m e il cui fondo sarà in terra battuta opportunamente stabilizzata, senza applicazione di pavimentazioni impermeabili.
20. I muri di sostegno o i loro rifacimenti dovranno essere realizzati in pietrame di tufo e, qualora per motivi geotecnici si dovesse fare ricorso ad opere in cemento armato, le stesse dovranno essere rivestite da lastre di tufo o materiali lapidei.

Art. 46 - Zto E agricola – edifici esistenti

1. Ai fini di quanto previsto nel presente Titolo, il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.

2. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
3. I manufatti legittimamente realizzati non considerati edifici possono essere oggetto di intervento, a parità di volume, al fine di garantirne la solidità, stabilità e durata, purché la nuova destinazione sia funzionale all'uso agricolo, essendo esclusa la destinazione residenziale.
4. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, senza incremento di superfici e volumi, anche mediante l'integrale demolizione e ricostruzione; in tale ultimo caso, è possibile la deroga agli indici fondiari e ai lotti minimi di cui alle presenti Nta, purché l'insufficiente dimensione del terreno non dipenda da un frazionamento eseguito in data posteriore al rilascio del titolo abitativo che ha consentito tali volumi e superfici.
5. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto, purché rurali a servizio di attività agricole, essendo sempre possibile la conversione a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con attività agrituristiche di cui alla Lr 41/1984.
6. E' consentito il recupero dei volumi abitativi e rurali degli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo, esclusivamente per realizzare abitazioni rurali e relative pertinenze.
7. **Per gli edifici esistenti legittimamente realizzati non più adibiti alla conduzione del fondo agricolo è altresì consentito il cambiamento di destinazione d'uso oneroso, per usi compatibili o complementari, a parità di superfici e volumi in tutte le zona agricola.**

Art. 47 - Zto E agricola – agriturismo

1. Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla Legge regionale 15/2008 e dal suo regolamento di attuazione 15/2008.
2. In caso di cessazione dell'attività agriturbistica, dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso antecedenti alle trasformazioni finalizzate all'attività stessa, eventualmente anche mediante gli idonei interventi edilizi di ripristino funzionale.

Art. 48 - Zto E agricola – elaborati progettuali

1. A corredo delle domande di autorizzazione per interventi in zona agricola, oltre ai documenti di rito e a quanto già previsto dal Ruec, dovrà essere prodotta la seguente documentazione:
 - a) elaborato di progetto consistente in una planimetria, in scala non inferiore a 1:500, in cui siano indicati, ed esattamente localizzati, l'insieme degli elementi che concorrono all'organizzazione funzionale del fondo nel suo complesso, con riferimento alla residenza, compresi gli annessi rustici, agli spazi di ricovero, di sosta e manovra dei veicoli, alle eventuali recinzioni e alla sistemazione delle alberature, ove previste;
 - b) relazione illustrativa del progetto in cui si indicheranno gli indirizzi produttivi con specifico riferimento alle colture da impiantare, il riparto culturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il carico umano, il fabbisogno di stanze e di fabbricati di servizio conseguenti alle strutture produttive e alla capacità zootecnica;
 - c) elaborati cartografici, in scala non inferiore ad 1:1.000, che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio al territorio circostante, alle sue infrastrutture con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle

fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento e di depurazione degli scarichi idrici inquinanti, alla rete elettrica, idrica o all'impiantistica sostitutiva degli allacciamenti e quant'altro di interesse urbanistico e ambientale.

2. I progetti edilizi dovranno opportunamente contenere il rilievo dendrologico e l'indicazione sulla planimetria generale, in scala non inferiore a 1:500, delle varie essenze legnose esistenti, oltre ad essere corredati da una documentazione fotografica dello stato di fatto.

Art. 49 - E2 seminativi e frutteti

1. La sottozona E2 identifica le parti del territorio ricadenti in zona agricola connotate dalla appartenenza alla classificazione dei suoli a seminativo e a frutteto, distinti in castagneto da frutto, oliveto, vigneto e nocciolo.
2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, connessi destinati ad abitazioni rurali connesse alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui all'art. 43.
3. Ove, con riferimento allo stato della proprietà alla data di adozione del Puc, i manufatti esistenti, aventi destinazione residenziale abitativa rurale o per usi accessori, abbiano consistenza uguale o superiore a quella derivante dall'applicazione degli indici edificatori prescritti nei commi successivi, non è consentita alcuna ulteriore edificazione a scopo residenziale o accessorio.
4. Il lotto minimo, inteso come unità superficiale minima indivisibile di intervento edilizio, necessario al rilascio dei titoli abilitativi edilizi ai fini residenziali abitativi rurali è di 5.000 mq.
5. L'indice di fabbricabilità fondiaria per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale abitativa rurale è pari a: 0,01 mc/mq.
6. La volumetria massima residenziale abitativa rurale è di 500 mc.
7. Nel computo dei volumi abitativi residenziali rurali di cui ai commi precedenti non sono da conteggiarsi i volumi finalizzati alla conduzione del fondo quali stalle, silos, magazzini e 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.
8. Esclusivamente per le realizzazioni di cui al precedente comma 7, è stabilito un indice di fabbricabilità rispetto al fondo (Iff) pari a 0,01 mc/mq, applicabile a ciascun terreno di superficie non inferiore a 5.000 mq, da intendersi quale lotto minimo unitariamente considerato, ricompreso nella superficie aziendale costituita anche da più fondi, non essendo tuttavia consentito l'accorpamento dei relativi volumi.
9. Le distanze e altezze da osservare nella edificazione sono le seguenti:
 - a) distanza dai confini: 10,00 m;
 - b) distacco tra corpi di fabbrica ad uso residenziale abitativo rurale: 10,00 m;
 - c) distanza dalle strade: secondo Dm 1404/1968 e nuovo codice della strada (Ncs), fermo restando la distanza minima di 10,00 m per strade vicinali, relativamente alle nuove costruzioni, mentre per gli ampliamenti è sufficiente non sopravanzare l'edificio preesistente in direzione della strada;
 - d) altezza massima: 7,00 m per le abitazioni.
10. Non è consentita l'edificazione in aderenza fra corpi di fabbrica destinati ad uso residenziale abitativa rurale e corpi di fabbrica finalizzati alla conduzione del fondo agricolo, che devono essere posti ad una distanza non inferiore a 20,00 m.
11. I volumi finalizzati alla conduzione del fondo non possono superare il rapporto di utilizzabilità fondiario di 0,030 mq/mq, applicato dal PTCP alle Aree agricole ordinarie.
12. Il lotto minimo di cui ai commi precedenti, si applica nei casi giustificati di produzioni agricole ad alto rendimento, quale coltura prevalente nell'ambito dell'attività, da dichiarare nel piano aziendale. Nel caso in cui non ricorrano tali circostanze, l'unità aziendale minima, in coerenza con la disciplina di cui all'art. 41 delle norme del PTCP, non può essere fissata al di sotto di 10.000mq.

Art. 50 - E2 seminativi e frutteti – impianti serricoli

1. Nelle zone agricole E2 è ammessa la costruzione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette.
2. La costruzione di impianti serricoli è consentita secondo le modalità della Lr 8/1995 e smi.
3. Per serre si intendono impianti stabilmente infissi nel suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture.
4. Tali impianti possono essere distinti in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente.
5. Le serre, per non essere considerate costruzioni, devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce e avere altezza massima di 3,00 m in gronda e di 5,00 m al culmine, se a falda, e di 4,00 m, se a copertura piana.
6. Il rapporto di copertura non deve superare il 30% della superficie fondiaria del lotto e le distanze dai confini e dal ciglio stradale devono essere di almeno 10,00 m.
7. Il volume delle serre non rientra nell'applicazione dell'Iff.
8. Le serre di tipo stagionale vanno sottoposte ad autorizzazione e sono consentite esclusivamente nelle zone agricole E2, di cui al precedente art. 49, con esclusione delle zone agricole E3b, di cui al successivo art. 51.
9. Le serre di tipo permanente sono considerate come annessi rustici e sottoposte al rilascio di permesso di costruire non oneroso e sono consentite solo nelle parti di zona agricola escluse da qualsiasi tipo di vincolo.
10. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio.
11. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio al suolo di detti impianti.
12. Per l'installazione di serre, la distanza non può essere inferiore a 6,00 m dai fondi confinanti, a 10,00 m dalla viabilità pubblica, a 10,00 m dai fabbricati destinati a civili abitazioni.
13. Al fine di tutelare i valori storici e culturali del paesaggio agrario, l'installazione delle serre è consentita nelle aree ad alberazione nulla o rada, con esclusione dei terreni particolarmente acclivi o sistemati a terrazze e dei terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali o al di sopra delle incisioni idrogeologiche.
14. Gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, e devono assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque.
15. È consentita la realizzazione di vasche entroterra per la raccolta e l'accumulo delle acque meteoriche, che, se riutilizzate anche ai fini irrigui, devono prevedere un sistema di depurazione valutato dall'ente competente in materia ambientale (Arpac).
16. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'art. 142 del DLgs 42/2004.
17. Per il rilascio del titolo abilitativo gratuito relativo alle costruzioni di cui al presente articolo, i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di cui all'art. 43.

Art. 51 - E3b incolte

1. Nella sottozona E3b incolta sono consentite le riconversioni a usi agricoli o boschivi, sempre che ciò non comporti sostanziali modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.
2. Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione non residenziale solo in caso di riconversione a usi agricoli o boschivi avvenuta, con riferimento all'intero fondo, da almeno 3 anni e comprovata da idonea certificazione.
3. Gli interventi di cui al comma precedente non possono superare il rapporto di utilizzabilità fondiario di 0,005 mq/mq, applicato dal PTCP alle Aree agricole di preminente valore

paesaggistico.

Art. 52 - Zto F attrezzature di interesse generale

1. Le Zto F identificano quelle parti del territorio in cui sono presenti le attrezzature di interesse generale, intese come le aree e gli immobili che fanno parte del patrimonio di una amministrazione pubblica e utilizzati per finalità amministrative, di ordine pubblico, culturali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici sanitari o specifici, comunque destinati ad un'utenza sovracomunale.
2. Si articolano in:
 - F1 esistenti
 - F1.1 caserma Carabinieri
 - F1.2 caserma Corpo forestale dello Stato
 - F1.3 sede ASL
 - F2 di progetto
 - F2.1 presidio per la promozione e la valorizzazione dell'economia montana
3. Tali attrezzature possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con incrementi di volume e superficie, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, con le modalità di cui all'art. 14 del Dpr 380/2001.
4. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruec.
5. Le previsioni, di cui ai successivi articoli 53 e 54, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto F.

Art. 53 - F1 attrezzature di interesse generale esistenti

1. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel Ruec, oltre quanto consentito dalla specifica normativa in materia.

Art. 54 - F2 attrezzature di interesse generale di progetto

1. Per il Casone del bosco di Arciano, già destinato a presidio antincendio e a centro osservatorio meteorologico, è previsto il possibile ampliamento, nei limiti del 50% del volume esistente, da operarsi non in altezza, per funzioni legate alla promozione e alla valorizzazione dell'economia montana.

Art. 55 - Zto G verde di risistemazione fondiaria

1. Tali Zto si integrano con le Zto immediatamente limitrofe assumendone la destinazione d'uso.
2. E' ammessa la realizzazione di attrezzature private in ampliamento di lotti esistenti, con esclusione di nuovi volumi fuori ed entro terra.
3. Sono consentite: la sistemazione e l'attrezzaggio delle superfici, la realizzazione di elementi di arredo quali giardini, aiuole, spazi di parcheggio, gazebo, pergolati e di campi gioco.
4. In tali Zto il Puc si attua mediante Ied, così come definito nel Ruec.
5. Le previsioni, di cui ai commi precedenti, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto G.

Art. 56 - Zto H elementi del corridoio ecologico regionale

1. Il Puc contiene interventi per la formazione del corridoio ecologico del Baianese, da collegare funzionalmente al corridoio ecologico regionale, con l'obiettivo di ottenere:
 - a) un aumento della permeabilità e quindi una riduzione dell'effetto isola di calore;
 - b) la presenza di ambiti che favoriscano il trasporto e la disseminazione delle specie vegetali e la riproduzione di quelle animali;
 - c) la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico.
2. Tali aree, costituite da verde naturale da conservare, sono sottoposte ad una disciplina di tutela che prevede il mantenimento e la manutenzione dell'esistente vegetazione nonché il potenziamento del verde anche attraverso la piantumazione di specie autoctone.
3. Sono ammessi interventi di forestazione fermo restando le limitazioni indotte dalle norme in materia di sicurezza stradale. Il modello spaziale di impianto dovrà fare riferimento alle potenzialità della vegetazione, alle caratteristiche pedologiche e alla naturalità dell'area. Le specie da utilizzare negli impianti saranno scelte in funzione della loro coerenza con le serie dinamiche della vegetazione presente e della loro sensibilità alle diverse tipologie di inquinamento atmosferico.
4. E' consentita la tutela e la valorizzazione delle sorgenti idriche e la collocazione di arredo mobile per la sosta dei visitatori.
5. È fatta salva la realizzazione di percorsi con superficie non impermeabilizzata, quali piste ciclabili, equestri o per funzioni di servizio, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e tutela dei beni interessati o di consentire il godimento del paesaggio e il raggiungimento dei punti panoramici. Il progetto di percorsi dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale, la salvaguardia dendrologica, la stabilità geomorfologica dei terreni e la continuità idraulica.
6. Gli interventi devono qualificarsi come componenti del paesaggio in cui sono inseriti e migliorare, se necessario, le condizioni della stabilità dei suoli e l'equilibrio idrogeologico, privilegiando materiali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità.
7. Non sono consentite nuove costruzioni.
8. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, di cui alla Parte III delle presenti Nta, sono assoggettate, se del caso, alle più restrittive limitazioni in esse previste.
9. Elementi del corridoio ecologico regionale individuate all'interno del territorio comunale di baiano sono le quattro aree a parco di seguito elencate:
 - H1 – parco naturale di Campimma
 - H2 – parco urbano di Gesù e Maria
 - H3 – parco lineare dello Sciminaro
 - H4 – parco rurale del bosco di Arciano
10. Le previsioni, di cui ai successivi articoli, da 57 a 60, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto H.

Art. 57 - H1 parco naturale di Campimma

1. L'isola amministrativa di Campimma è destinata a parco naturale.
2. Sono consentite le seguenti utilizzazioni:
 - a) attività silvocolturali;
 - b) interventi di forestazione e di integrazione della vegetazione esistente, anche in riferimento al sottobosco;
 - c) raccolta dei prodotti del bosco;
 - d) costituzione di depositi a cielo aperto a supporto delle attività di governo del bosco, sempre che non comportino sistemazioni superficiali di tipo impermeabilizzante.
3. Non è ammessa la riconversione produttiva a colture diverse, quali seminativi o arborati, e sono vietate le trasformazioni che arrechino danno o portino alla scomparsa delle presenze arboree relative allo stato vegetativo presente.
4. Ricadendo l'isola amministrativa nell'area di riserva generale della zonizzazione del piano

del parco naturale regionale del Partenio, ad essa si applicano le norme di salvaguardia di cui alla deliberazione di Gr n. 1405 del 12.4.2002 e smi.

5. Ricadendo altresì l'isola amministrativa all'interno del sito di interesse comunitario IT8040006 Dorsale Monti del Partenio, ad essa si applica il Dpr 357/1997 e smi.

Art. 58 - H2 parco urbano di Gesù e Maria

1. La collina di Gesù e Maria è destinata a parco urbano.
2. E' esclusa la realizzazione di nuovi volumi e Slp.
3. È consentito il recupero dei preesistenti edifici mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria senza incremento di carico urbanistico, e restauro e risanamento conservativo, così come definiti nel Ruec.
4. Per i suddetti edifici sono consentite destinazioni d'uso connesse alla permanenza dell'attività agricola.

Art. 59 - H3 parco lineare dello Sciminaro

1. Il corso del torrente Sciminaro è destinato a parco fluviale.
2. Sono consentite le necessarie opere idrauliche di sistemazione degli argini e di regimazione.
3. La realizzazione del parco fluviale lungo il suddetto corso d'acqua può avvenire mediante attrezzaggio di aree e percorsi pedonali e ciclabili, nonché piantumazioni arboree e arbustive.

Art. 60 - H4 parco rurale del bosco di Arciano

1. Il bosco di Arciano è destinato a parco rurale.
2. Obiettivo del parco è la conservazione e il potenziamento del patrimonio naturale, agricolo e boschivo esistente e la compatibile utilizzazione sociale di tale patrimonio.
3. *Per i lotti di proprietà privata avente caratterizzazione agricola non boschiva documentata valgono le norme della Zto E2, di cui all'art. 50 delle presenti Nta, mentre per i lotti di proprietà comunale sono consentite esclusivamente le seguenti utilizzazioni:*
 - a) attività silvocolturale;
 - b) interventi di forestazione e di integrazione della vegetazione esistente, anche in riferimento al sottobosco;
 - c) la raccolta dei prodotti del bosco;
 - d) la costituzione di depositi a cielo aperto a supporto delle attività di governo del bosco, sempre che non comportino sistemazioni superficiali di tipo impermeabilizzante.
4. Non è ammessa la riconversione produttiva a colture diverse, quali seminativi o arborati, e sono vietate le trasformazioni che arrechino danno o portino alla scomparsa delle presenze arboree relative allo stato vegetativo presente.
5. Sono ammesse esclusivamente trasformazioni fisiche finalizzate al conseguimento della fruizione pubblica, quali:
 - a) sentieri in terreno battuto;
 - b) sentieri ippici e maneggio;
 - c) aree di sosta per il ristoro, dotate di arredi mobili;
 - d) aree per esposizioni temporanee connesse alla promozione agricola, eventualmente attrezzate con sistemi mobili.
6. Ricadendo il parco all'interno del sito di interesse comunitario IT8040017 Pietra Maula, ad esso si applica il Dpr 357/1997 e smi.

Art. 61 - Zto I Impianti tecnologici

1. Le Zto I identificano quelle parti del territorio in cui sono presenti le attrezzature e gli impianti di carattere tecnologico, quali:
 - Impianto di distribuzione dei carburanti;
 - Vasca di laminazione;
 - Centralina telefonica;
 - Centralina elettrica;
 - Pozzo.
2. Gli interventi edilizi sull'edificio esistente o di nuova edificazione non sono subordinati a indici, parametri, prescrizioni particolari, ma sono rapportati alle esigenze funzionali dell'Unità operativa e/o dell'Ufficio comunale competente. Le progettazioni per interventi di nuova costruzione verranno redatte con le procedure previste dalle norme sui Lavori Pubblici vigenti ed approvati dalla Giunta comunale.
3. Le previsioni pubbliche comunali relative alla realizzazione della vasca di laminazione (I2) sono attuabili mediante formazione di credito edilizio, a favore della proprietà del suolo, da trasferirsi in una delle Zto C (da C2 a C7), da registrarsi a cura dell'Utc del Comune e da spendersi preferenzialmente nell'ambito del Comparto di Zto C7.
4. **Negli impianti di distribuzione carburanti sono altresì consentite le attività ristorative e turistico-ricettive, dimensionate nel rispetto dei parametri previsti dall'articolo 5 del R.R. 1/2012, rimanendo escluse le medie e grandi strutture di vendita.**

Art. 62 - Standard urbanistici

1. Rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi e attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse Zto secondo quanto previsto dal Puc e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente.
2. Tali aree sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno dei Cuap.
3. Gli standard urbanistici, previsti al di fuori dei Cuap, sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.
4. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
5. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi sperando le relative procedure di legge.
6. Gli standard urbanistici, esistenti e di progetto, all'interno del Puc sono relativi a:
 - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo;
 - b) spazi di uso pubblico attrezzati;
 - c) parcheggi;
 - d) attrezzature di interesse comune;
 - e) attrezzature religiose.
7. Gli standard urbanistici residenziali sono previsti nella misura di 24 mq/abitante, ripartiti in maniera tale che siano assicurate le seguenti quantità minime:
 - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo 4,5 mq/abitante;
 - b) spazi di uso pubblico attrezzati 9 mq/abitante;
 - c) parcheggi 2,5 mq/abitante;
 - d) attrezzature di interesse comune 2 mq/abitante;
 - e) attrezzature religiose 5.000 mq.
8. Le attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:

- scuola materna: sm
 - scuola elementare: se
 - scuola media inferiore: sme, SME
9. Le attrezzature per l'istruzione di base, di cui al precedente comma 8, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
 10. Gli spazi di uso pubblico attrezzati, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:
 - villa comunale: vl, VL
 - giardino o arredo urbano: vv, VV
 - verde attrezzato per spettacoli all'aperto: VA
 - gioco e sport: vg, VG
 11. Con riferimento agli spazi di uso pubblico attrezzati, di cui al precedente comma 10, giardini e arredi urbani, quali aiuole, piste pedonali, nuclei gioco per bambini e spazi di verde attrezzato (vv, VV) sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria; la villa comunale (vl, VL), il verde attrezzato per spettacoli all'aperto (VA), i campi per il gioco del calcetto, del tennis, della pallavolo e del basket (vg, VG) sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
 12. Nelle aree destinate a spazi attrezzati a giardino e arredo urbano è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica, compatibili con la sistemazione a verde.
 13. Sulle aree scoperte è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature per il gioco libero prive di componente volumetrica.
 14. Nelle aree destinate a spazi attrezzati per il gioco e lo sport è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi compatibili con la componente volumetrica strettamente necessaria al funzionamento dell'impianto.
 15. E' ammessa la installazione di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, ecc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.
 16. Il verde attrezzato per spettacoli all'aperto può essere realizzato previa rimozione delle condizioni di rischio e/o pericolosità da effettuarsi a seguito studio idrogeologico di dettaglio approvato dalla competente Autorità di Bacino.
 17. I parcheggi di uso pubblico, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:
 - a raso: p, P
 - interrato: PI
 18. I parcheggi, di cui al precedente comma 17, sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
 19. Per i parcheggi a raso si deve sempre prevedere la sistemazione a verde degli spazi e l'arredo urbano con particolare riferimento alla realizzazione delle necessarie canalizzazioni.
 20. Per i parcheggi interrati, ad esclusione di quanto previsto per piazza S. Stefano, la realizzazione resta condizionata alla sistemazione in superficie realizzata disponendo uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti; le zone residuali sono piantumate con essenze arboree.
 21. Le attrezzature di interesse comune, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:
 - municipio: i1
 - ufficio postale: i2
 - teatro: i3
 - cimitero: i4, I4
 - area mercato: I5
 - centro servizi: i6
 - clinica privata: i7
 - isola ecologica: I8
 - cimitero degli animali: i9
 22. Le attrezzature di interesse comune, di cui al precedente comma 21, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
 23. Nella Zto a standard contraddistinta dalla sigla I8, è consentita la bonifica e la rinaturalizzazione della ex cava, ai sensi della normativa vigente in materia, o, in alternativa

la realizzazione di un'isola ecologica, anche di iniziativa privata, la quale potrà essere realizzata previa rimozione delle condizioni di rischio e/o pericolosità da effettuarsi a seguito studio idrogeologico di dettaglio approvato dalla competente Autorità di Bacino.

24. Le attrezzature religiose, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:
 - chiese: ch
 - edifici di culto: ec
 - servizi integrati: SI
25. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 24, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
26. Le attrezzature religiose sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti nel Ruc.
27. E' consentito l'attrezzaggio degli spazi esterni all'Eremo e alla Cappella di Gesù e Maria anche mediante gazebo.
28. Nei casi in cui gli standard urbanistici comportano la realizzazione di nuove costruzioni o la ristrutturazione degli edifici esistenti, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri, rapporti e indici:
 - $R_{cf} = 0,20 \text{ mq/mq}$ ($R_{cf} = 0,10 \text{ mq/mq}$ solo per il cimitero degli animali i9)
 - $R_p = 0,40 \text{ mq/mq}$
 - $H = 4,50 \text{ m}$
 - $D_f = 5,00 \text{ m}$
 - $D_c = 10,00 \text{ m}$
29. E' possibile la predisposizione di nuovi volumi completamente interrati per parcheggi, magazzini, depositi, impianti tecnologici, disposti anche su due livelli, in corrispondenza della Sc dei volumi di nuova edificazione.
30. Le previsioni pubbliche comunali relative alla realizzazione di alcuni parcheggi pubblici, dall'ampliamento della scuola media inferiore e dell'area mercato sono attuabili mediante formazione di credito edilizio, a favore della proprietà del suolo, da trasferirsi in una delle Zto C (da C2 a C7), da registrarsi a cura dell'Utc del Comune. In particolare: il credito edilizio generato dal parcheggio previsto in prossimità della scuola elementare è da spendersi preferenzialmente nell'ambito del Comparto di Zto C2; il credito edilizio generato dal parcheggio previsto in prossimità del cimitero è da spendersi preferenzialmente nell'ambito del Comparto di Zto C3; il credito edilizio generato dal parcheggio previsto in prossimità della sede comunale è da spendersi preferenzialmente nell'ambito del Comparto di Zto C3; il credito edilizio generato dall'ampliamento della scuola media inferiore è da spendersi preferenzialmente nell'ambito del Comparto di Zto C4; il credito edilizio generato dal parcheggio previsto in prossimità della chiesa di Santo Stefano è da spendersi preferenzialmente nell'ambito del Comparto di Zto C5; il credito edilizio generato dal mercato comunale è da spendersi preferenzialmente nell'ambito del Comparto di Zto C6.
31. Le aree sulle quali sono previsti gli standard urbanistici di cui al presente articolo, qualora interessate, anche parzialmente, o anche lambite da forme di rischio idrogeologico di qualsiasi tipo ed entità, sono assoggettate al previo parere della competente Autorità di Bacino nel caso della realizzazione di un qualsiasi intervento edilizio o urbanistico.
32. **I crediti edilizi, di cui al precedente comma 30, sono generati a favore dei proprietari dei suoli sui quali insiste la previsione di attrezzature pubbliche da realizzarsi, qualora li stessi siano proprietari anche delle aree di atterraggio dei suddetti crediti edilizi; non verificandosi tale circostanza, si procede ai sensi del precedente comma 3 o del DPR 327/2001 e smi.**

CAPITOLO II - VIABILITA'

Art. 63 - Viabilità esistente

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.
2. La viabilità veicolare si distingue in:
 - strada di tipo C - extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
 - strada di tipo E - urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata;
 - strada di tipo F - locale: strada urbana o extraurbana, opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 del DLgs n. 285/1992, non facente parte degli altri tipi di strade.
3. La viabilità veicolare è individuata con apposita simbologia sugli elaborati grafici intitolati "Sistema della mobilità esistente", ed è assoggettata agli interventi espressamente evidenziati.
4. La viabilità veicolare, anche esistente, è sempre assoggettabile ad interventi di riqualificazione miranti a regolarizzarne il tracciato e la sezione.
5. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
6. Tutti i tratti della rete viaria che risultano sprovvisti di pavimentazione sono oggetto di un programma di interventi volto a realizzarne il manto stradale.
7. Le indicazioni, contenute negli appositi elaborati grafici, di cui al precedente comma 3, riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in quanto l'esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale, nella quale dovranno essere previsti percorsi pedonali protetti e/o percorsi ciclabili, ove tecnicamente realizzabili.
8. L'Ac possiede diritto di esproprio delle aree comprese in una fascia di 5 m dal margine di tutti gli assi viari individuati nel suddetto grafo stradale, per possibili opere di ampliamento.
- ~~9. Qualsiasi edificio deve, in ogni caso, rispettare una distanza minima dalla strada di 10 m.~~

Art. 64 - Viabilità di progetto

1. Comprende le superfici entro le quali sono consentiti interventi di adeguamento o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità.
2. E' individuata con apposita simbologia sugli elaborati grafici intitolati "Sistema della mobilità di progetto", ed è assoggettata agli interventi espressamente evidenziati.
3. Le indicazioni, contenute negli appositi elaborati grafici, di cui al precedente comma 2, riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in quanto l'esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale, nella quale dovranno essere previsti percorsi pedonali protetti e/o percorsi ciclabili, ove tecnicamente realizzabili.
4. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
5. Con l'approvazione del progetto delle suddette opere può essere prevista una modificazione della superficie impegnata dalle stesse in misura non superiore al 10% delle previsioni del Puc, anche finalizzata all'adeguamento dei confini catastali delle particelle interessate.
6. Alle superfici residuali, derivanti dall'applicazione del precedente comma 5, si estende la classificazione della Zto limitrofa prevista dal Puc.
7. Qualora le nuove strade dovessero interferire con preesistenti canalizzazioni per il deflusso delle acque, la loro costruzione è subordinata alla preventiva realizzazione di apposite canalizzazioni sostitutive.
8. I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante.
9. La viabilità di progetto è da considerarsi opera di urbanizzazione primaria.
- ~~10. Qualsiasi edificio deve, in ogni caso, rispettare una distanza minima dalla strada di 10 m.~~

11. Le previsioni pubbliche comunali relative alla realizzazione del tratto stradale previsto a nord del territorio comunale, in prossimità della vasca di laminazione di progetto (I2), sono attuabili mediante formazione di credito edilizio, a favore della proprietà del suolo, da trasferirsi in una delle Zto C (da C2 a C7), da registrarsi a cura dell'Utc del Comune, e da spendersi preferenzialmente nell'ambito del Comparto di Zto C4.

CAPITOLO III - SISTEMA DELLE PROTEZIONI

Art. 65 - Parco del Partenio

1. L'area del Parco Regionale del "Partenio" è suddivisa, ai sensi della Lr n. 33 del 1° settembre 1993, nelle seguenti zone:
 - zona "A" – Area di riserva integrale;
 - zona "B" – Area di riserva generale orientata e di protezione;
 - zona "C" – Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale. Ciascuna zona viene sottoposta ad un particolare regime di tutela in relazione ai valori naturalistici, ecologici, geomorfologici ed ambientali delle rispettive aree, nonché in rapporto agli usi delle popolazioni locali ed alla situazione della proprietà ed alle forme di tutela già esistenti.
2. Si applicano le disposizioni di cui al Deliberazione della Giunta regionale della Campania n. 1405 del 12.04.2002, pubblicata sul Burc numero speciale del 27 maggio 2004.

Art. 66 - Siti della rete Natura 2000

1. I siti della rete Natura 2000, costituiti dai siti di interesse comunitario (Sic) e dalle zone di protezione speciale (Zps), sono individuati con l'obiettivo di conservare non solo gli habitat naturali, ma anche quelli semi naturali, come le aree ad agricoltura tradizionale, i boschi utilizzati, i pascoli, ecc.
2. I siti di interesse comunitario (Sic) concernono misure di salvaguardia per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat di specie, nonché la perturbazione delle specie, nella misura in cui tale perturbazione potrebbe avere conseguenze significative;
3. Le zone di protezione speciale (Zps) costituiscono aree cui sono applicate le misure di conservazione necessarie al mantenimento o al ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat naturali o delle popolazioni delle specie per cui il sito è designato;
4. Ai siti di cui al comma 1 si applica il Dpr 357/1997 e smi, che definisce delle immediate misure di tutela per le specie faunistiche e vegetali contenute nell'Allegato D dello stesso Dpr, nonché le misure di conservazione adottate dalla Regione Campania con deliberazione 2295 del 29.12.2007 e smi.
5. In generale, tali misure prevedono, oltre a divieti inerenti l'attività venatoria, anche, per le sole Zps:
 - a) il divieto a realizzare nuove discariche o nuovi impianti di trattamento dei rifiuti;
 - b) lo svolgimento di attività di circolazione motorizzata fuoristrada, fatta eccezione dei mezzi agricoli, dei mezzi di soccorso, controllo e sorveglianza, nonché dell'accesso al fondo degli aventi diritto;
 - c) l'obbligo di messa in sicurezza, rispetto al rischio di elettrocuzione e impatto degli uccelli, di elettrodotti e linee aeree ad alta e media tensione di nuova realizzazione o in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione.
6. Per i piani o gli interventi che possono avere incidenze significative sul sito, si applica la

procedura di valutazione di incidenza (Vinca), di cui all'art.5 del Dpr 357/1997 e smi, finalizzata a individuare e valutare i principali effetti che il piano/progetto, o l'intervento, può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo; la valutazione è acquisita preventivamente dall'Autorità competente all'approvazione definitiva del piano o dell'intervento, eventualmente individuando modalità di consultazione del pubblico interessato.

7. Per i Siti di Importanza Comunitaria ricadenti nel territorio comunale sono di applicazione le misure di conservazione di cui alla DGR n. 795 del 19/12/2017.

Art. 67 - Vincolo paesaggistico

1. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree di cui all'art.134 del DLgs 42/2004 e smi:
 - a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 della DLgs 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del DLgs 42/2004;
 - b) le aree indicate all'articolo 142 del DLgs 42/2004;
 - c) gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156 del DLgs 42/2004.
2. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 l'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" secondo l'art. 146 D.Lgs. 42/2004 e smi.

Art. 68 - Vincolo ambientale

1. Il vincolo ambientale di cui all'art.142 del DLgs 42/2004 e smi impone una zona di rispetto della profondità di 150 m dagli argini ai lati dei corsi d'acqua.
2. Nelle fasce di rispetto previste possono essere autorizzate esclusivamente opere di consolidamento degli argini, di regimentazione delle acque, parchi pubblici, percorsi viari o la coltivazione agricola.
3. Sono consentiti, inoltre, solo interventi di manutenzione straordinaria, di cui al RUEC, degli edifici esistenti, purché non contrastino con le previsioni del Puc.
4. Nelle fasce di rispetto di cui sopra ogni attività deve essere comunque oggetto delle disposizioni di cui all'art.146 dello stesso DLgs 42/2004 e smi.

Art. 69 - Vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi del Rd 3267/1923 e smi, i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme non idonee di utilizzazione possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.
2. Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione e il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.
3. Oltre alle limitazioni previste dalla normativa di cui al comma 1, è vietato qualunque intervento, quali apertura di strade, scavi, estrazione di materiali, che possa pregiudicare l'equilibrio geologico dei terreni.
4. Per le costruzioni esistenti è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria, di cui al RUEC.
5. Per i terreni vincolati, le trasformazioni sono subordinate ad autorizzazione del competente Corpo forestale e alle modalità da esso prescritte, caso per caso, allo scopo di prevenire i danni di cui al comma 1.

Art. 70 - Fasce di rispetto di torrenti, canali e fossi

1. Lungo le sponde dei torrenti a scarsa portata, ai sensi della Lr 14/1982, punto 1.7 dell'Allegato I, è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di pertinenza idraulica della profondità di 10,00 m dal limite del demanio.
2. Nelle fasce di rispetto dei canali e dei fossi, di seguito definiti canali, è vietata, quand'anche ammissibile ai sensi delle disposizioni attinenti la Zto interessata, la nuova costruzione di edifici, ed è disposto che gli ampliamenti eventualmente ammissibili non devono comportare avanzamento dei fronti degli edifici verso i canali.
3. Nelle fasce di 10,00 m dai cigli dei canali sono altresì vietate la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente la gestione delle dinamiche idrauliche, il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
4. Al fine di garantire l'officiosità dei canali pubblici, sia di scolo che di irrigazione, sono stabilite fasce di protezione che si estendono:
 - a) per i canali incassati, dal ciglio degli stessi, per 3,00 m ove l'ampiezza del fondo dei canali sia pari o inferiore a 0,50 m, e per 4,00 m ove l'ampiezza del fondo dei canali sia superiore a 0,50 m;
 - b) per i canali arginati, dal piede delle scarpate esterne degli argini, ovvero da ciglio del controfosso, per 4,00 m.
5. Le fasce di cui al comma 4 sono riservate al deposito delle erbe derivanti dai diserbamenti, al deposito del materiale di spurgo e al transito dei mezzi meccanici impiegati nell'attività di regolazione del regime idraulico e del personale a essa addetto.
6. E' in ogni caso vietata qualsiasi attività:
 - a) che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei canali e dei loro accessori;
 - b) che possa produrre ingombro totale o parziale dei canali, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
7. E' in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali, fatte salve esplicite previsioni del presente Puc.
8. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.
9. Sul territorio comunale occorre rispettare i limiti edificatori dai corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. 523/1904.

Art. 71 - Zone di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti

1. Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, ai sensi del Dpr 236/1988 e dal DLgs 152/2006, sono stabilite, a salvaguardia delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque:
 - a) zone di protezione assoluta;
 - b) zone di salvaguardia.
2. Le zone di protezione assoluta sono stabilite attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque, per un'estensione di raggio pari a 10 m, entro le quali è vietato qualsiasi intervento, essendo consentiti esclusivamente la realizzazione e il mantenimento di opere di presa delle acque e di costruzioni di servizio; devono essere adeguatamente protette e provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche.
3. Le zone di salvaguardia sono stabilite attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque, per un'estensione circolare, con centro in corrispondenza della sorgente o del pozzo, di raggio pari a 200 m.
4. Nella zona di salvaguardia, di cui al precedente comma 3, sono vietate le seguenti trasformazioni e attività:
 - a) il pascolo e la stabulazione di bestiame;
 - b) l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- d) la dispersione nel suolo, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - e) la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - f) l'apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - g) l'apertura e la coltivazione di cave;
 - h) lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) la realizzazione e il mantenimento di discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - j) la realizzazione e il mantenimento di impianti di trattamento di rifiuti;
 - k) la realizzazione e il mantenimento di centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - l) la realizzazione e il mantenimento di aree cimiteriali;
 - m) la realizzazione e il mantenimento di fognature e di pozzi perdenti.
5. Le zone di protezione assoluta e le zone di salvaguardia, stabilite a tutela delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque, non incidono sulla zonizzazione e sulle previsioni del Puc creando diverse attribuzioni alle aree interessate.
 6. Le zone di protezione assoluta e le zone di salvaguardia sono soppresse, in conseguenza della loro eventuale chiusura, con opere che impediscano non soltanto la captazione delle acque e il loro utilizzo per il consumo umano ma anche la veicolazione di sostanze potenzialmente inquinanti nei corpi idrici sotterranei.
 7. Per il pozzo di Via Gramsci valgono le prescrizioni e gli interventi previsti nel "Progetto delle Aree di Salvaguardia" redatto dalla stessa Autorità, approvato con Deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci n. 8 del 27.10.2006, e sottoscritto dal Comune di Baiano.
 8. Quanto stabilito nel presente articolo si applica anche ai pozzi di nuova costruzione.

Art. 72 - Vincolo di tutela delle cose di interesse storico e artistico

1. Sono soggette alla presente legge le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico.
2. Negli elementi e complessi di interesse archeologico sono ammesse solamente le misure e gli interventi di tutela e di valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione del bene, previsti da piani o progetti di iniziativa pubblica definiti dal Comune di intesa con la competente Soprintendenza.
3. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma 2, sono ammesse soltanto attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, a opera, ove previsto ai sensi delle leggi vigenti, della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati, oppure, negli altri casi, degli enti e degli istituti scientifici autorizzati dal Comune.
4. Si applicano le disposizioni di cui alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089 e smi.

Art. 73 - Aree percorse dal fuoco

1. Alle aree percorse dal fuoco si applica la Legge 353/2000 e smi.
2. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno 15 anni.
3. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.
4. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro 15 anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.
5. È inoltre vietata per 10 anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.

Art. 74 - Usi civici

1. Gli usi civici sono diritti d'uso che spettano a coloro che compongono una determinata collettività.
2. Si applica la legge 1766/1927 e smi e il relativo Regolamento di esecuzione Rd 332/1928 e la Lr 11/1981.
3. Gli usi civici sono assoggettati al regime autorizzatorio di cui all'art. 146 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., trattandosi di aree di interesse paesaggistico, tutelate dalla legge, a termini dell'articolo 142, comma 1, lett. h) del medesimo decreto.

Art. 75 - Fascia di rispetto stradale Dm 1404/1968

1. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, da osservare nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del Dm 1404/1968; tali disposizioni si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi dei triangoli di visuale, in corrispondenza di intersezioni.
2. Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
 - a) delle recinzioni;
 - b) delle opere di infrastrutturazione del territorio;
 - c) degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, restando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.
3. E' fatto salvo quanto da osservare per le diverse tipologie di strada ricadenti nel territorio comunale, in applicazione del DLgs 285/1992 e del Dpr 495/1992 e loro modifiche e integrazioni.

Art. 76 - Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992

1. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, di cui al DLgs 285/1992, Nuovo codice della strada (Ncs), e del Dpr 495/1992, Regolamento di esecuzione e di attuazione del Ncs, e loro modifiche e integrazioni.
2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi di triangoli di visuale, in corrispondenza di intersezioni, e di corde, in corrispondenza di curve di raggio inferiore o uguale a 250 m, di cui al successivo comma 9.
3. Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
 - a) delle recinzioni;
 - b) delle opere di infrastrutturazione del territorio;
 - c) degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, risultando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.
4. Per quanto attiene alle fasce di rispetto da osservare per le diverse tipologie di strade, si applica il disposto del Dpr 495/1992 e smi, relativamente alle tipologie di strada ricadenti nel territorio comunale.
5. Per la realizzazione di opere quali recinzioni, piantagioni, depositi e simili, le distanze da rispettare sono quelle prescritte nel citato art. 26 del Dpr 495/1992 e smi.
6. I seguenti commi 7 e 8 disciplinano le fasce di rispetto fuori dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del Ncs.
7. La distanza dal confine stradale da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi o escavazioni, e, in ogni caso, non può essere inferiore a 3,00 m.
8. Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo C;
 - b) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
 - c) 10 m per le strade vicinali come definite dall'art.3 del Ncs.
9. All'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal Puc, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 m; le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3,00 m.
 10. Le fasce di rispetto all'interno delle curve, di cui all'art.17 del Ncs, sono soggette alle norme fissate dall'art.27 del Dpr 495/1992, salvo maggiori dimensioni graficamente indicate negli elaborati di cui al comma 1.
 11. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art.4 del Ncs, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
 - a) nei tratti di strada con curvatura a raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto indicate ordinariamente fuori dai centri abitati;
 - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata ordinariamente fuori dai centri abitati in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
 12. Al di fuori dei centri abitati, in corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento a seconda del tipo di strada, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.
 13. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, comunque, le opere necessarie per garantire l'accesso a edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti sempreché non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, compresi gli interrati, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili, i percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni, piantumazioni e sistemazioni a verde, la conservazione e rigenerazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, comprese attrezzature e impianti a servizio dell'agricoltura.
 14. Sugli edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, di restauro e risanamento conservativo e consolidamento statico.
 15. I limiti alle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nei casi previsti nel presente Art., prevalgono, qualora più restrittivi, sulle distanze dalle strade previste nelle singole Zto.
 16. Le prescrizioni normative relative alla profondità delle fasce di rispetto, di cui al DLgs 285/1992 e al Dpr 495/1992, prevalgono su quelle grafiche relative agli elaborati di cui al precedente comma 10.
 17. Le strade locali sono assoggettate alle fasce di rispetto previste per la tipologia F, anche qualora queste ultime non fossero tracciate negli elaborati di cui al precedente comma 32, in tutti i casi in cui le suddette strade siano ricomprese ufficialmente nell'elenco delle strade comunali.
 18. Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a 10,00 m.
 19. La distanza da rispettare per tutta la viabilità non può essere inferiore a 10 m; salvo maggiori distanze specificamente prescritte dal Ncs e dal RegNcs e, per le singole Zto, dalle presenti Nta.
 20. In particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico la distanza di cui al comma precedente può essere ridotta a 6,00 m, ai sensi del punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.

Art. 77 - Fasce di rispetto delle ferrovie e dei relativi impianti

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie sono previste le limitazioni di cui ai seguenti comma.
2. Fuori dai centri abitati, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
3. All'interno dei centri abitati è ammesso costruire, ricostruire e ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, anche a distanza inferiore a quella indicata al comma 1, purché nel rispetto degli allineamenti dei fronti degli edifici esistenti rivolti verso i predetti tracciati delle linee ferroviarie.
4. E' vietato fare crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere, a una distanza minore di 6,00 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale; nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale misura deve, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di 2,00 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati; le distanze di cui al presente comma possono essere diminuite di 1,00 m per le siepi, i muriccioli di cinta e gli steccati di altezza non maggiore di 1,50 m.
5. Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a 4,00 m non possono essere piantati a una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di 2,00 m; nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza deve essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato.
6. A richiesta del competente ufficio lavori compartimentale delle ferrovie, le distanze di cui ai commi 4 e 5 debbono essere accresciute in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.
7. Nei terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi escavazione o canale deve essere realizzato a una distanza tale che, in relazione alla natura dei terreni interessati, non arrechi pregiudizio alla sede o alle opere ferroviarie. La distanza del ciglio più vicino dell'escavazione o canale non deve comunque essere inferiore alla sua profondità partendo dal ciglio più esterno del fosso laterale o dalla cunetta, ove questi esistano, oppure dal ciglio degli sterri se la ferrovia è in trincea oppure dal piede della scarpata se la ferrovia è in rilevato; tale distanza non può mai essere inferiore a 3,00 m anche se l'escavazione del terreno sia meno profonda.
8. Fuori dai centri abitati, è vietato costruire fornaci, fucine e fonderie a una distanza minore di 50 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
9. I terreni adiacenti alle linee ferroviarie non possono essere destinati a bosco a una distanza minore di 50 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
10. Sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato a una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario; tale distanza non deve essere comunque minore di 6,00 m, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia, e di 2,00 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia.
11. Nel caso di deposito di materiali combustibili, la distanza è di 20 m, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia.
12. Nelle superfici costituenti il sedime del sistema ferroviario è ammissibile la manutenzione, la riqualificazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova costruzione, dei fasci di binari ferroviari, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.

Art. 78 - Zona di rispetto cimiteriale

1. Sono sottoposte a vincolo cimiteriale le aree occupate dal cimitero esistente e quelle destinate al suo ampliamento; la relativa zona di rispetto è regolata dal testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Rd 1265/1934, come modificato dall'art. 28 della legge 166/2002 e s.m.i., nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982 e dal Dpr n. 285/1990.

2. Nelle aree ricadenti nella fascia di 100 m dal perimetro del cimitero non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni, ai sensi del punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.
3. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente:
 - a) le trasformazioni fisiche volte a realizzare: elementi viari; parcheggi scoperti; reti idriche; reti fognanti; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; giardini autonomi; manufatti amovibili e precari. le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
4. Degli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni: ordinaria coltivazione del suolo; giardinaggio; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; mobilità meccanizzata.
5. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del Puc.
6. I lotti edificati, all'interno della perimetrazione relativa al vincolo cimiteriale, qualora dovessero risultare illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, una volta acquisiti al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, saranno destinati a verde di rispetto cimiteriale.

Art. 79 - Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui

1. Agli impianti di depurazione dei reflui si applicano le norme di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Cmtai) del 4.2.1977, contenute nel supplemento ordinario Gu n. 48 del 21.2.1977, in vigore dal 8.3.1977. All. 4 - Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione.
2. Attorno ai limiti degli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni o sostanze pericolose per la salute dell'uomo è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 m.
3. La fascia di rispetto, definita al precedente comma 2, non si applica agli impianti a servizio di piccoli insediamenti, quali, ad esempio, insediamenti turistici; in tal caso si deve comunque assicurare il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici, idrici, di odori, dettate da ogni pertinente normativa.
4. Delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione è ammessa esclusivamente la sistemazione a verde alberato con essenze vegetali a fogliame persistente e a grande sviluppo, con intervalli tra individui tali da assicurare l'efficacia delle alberature come barriera contro la diffusione dei microrganismi patogeni e delle sostanze pericolose.

Art. 80 - Fasce di rispetto degli impianti legati al ciclo dei rifiuti

1. Attorno agli impianti legati al ciclo dei rifiuti, quali l'isola ecologica e l'impianto di compostaggio, si applica una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 m in cui è ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti e attrezzature connessi con la funzione dei suddetti impianti.

Art. 81 - Distanze dagli elettrodotti

1. La compatibilità tra linee elettriche aeree esterne (anche dette elettrodotti) e le attività antropiche e insediative è disciplinata dai seguenti riferimenti legislativi:
 - a. Decreto interministeriale n.449 del 21/3/1988 - Approvazione nelle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne (GU 5 aprile 1988, n. 79).

- b. Legge 36/2001 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. (GU 7 marzo 2001, n.55);
 - c. Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz. (GU 28 agosto 2003, n.199);
 - d. Decreto 29/5/2008 - Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica. (GU 2 luglio 2008, n.153).
2. Tutta la normativa vigente deriva dalla Legge 36/2001 e con la pubblicazione del D. M. del 29/05/08 il quadro normativo relativo alle fasce di rispetto per gli elettrodotti è stato definitivamente perfezionato.
 3. I Gestori delle linee elettriche devono provvedere al calcolo delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) secondo le modalità previste dal DM del 29/05/2008 ed a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle DPA di tutte le linee gestite al Comune.
 4. Il Comune potrà richiedere ai gestori le DPA delle linee elettriche, di volta in volta coinvolte in singoli progetti e/o istanze di permessi a costruire.
 5. Nei singoli casi specifici, in cui si verifichi che un fabbricato in progetto venga a trovarsi ad una distanza da una linea elettrica inferiore alla DPA, il Comune deve chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea interessate, al fine di consentire una corretta valutazione della pratica.
 6. Il Dm 29/05/2008 prevede che la metodologia di calcolo venga applicata a tutti gli elettrodotti esistenti o in progetto, con linee interrato o aeree, ad esclusione delle seguenti tipologie:
 - a. linee esercite a frequenze diverse da 50 Hz
 - b. linee di classe zero come da DM 449/1988 (quali linee telefoniche, di segnalazione o comando a distanza)
 - c. linee di prima classe come da DM 449/1988 (quali linee con tensione nominale inferiore a 1 kV e linee in cavo per illuminazione pubblica con tensione nominale inferiore a 5 kV)
 - d. linee in media tensione (20 kV) in cavo cordato ad elica.
 7. In linea di principio, in base ai parametri convenzionali risultano le seguenti DPA:
 - a. Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, semplice terna, DPA = 51 m
 - b. Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, doppia terna, DPA = 77 m
 - c. Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, semplice terna, DPA = 28 m
 - d. Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, doppia terna, DPA = 35 m
 - e. Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, semplice terna, DPA = 32 m
 - f. Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, doppia terna, DPA = 22 m

Art. 82 - Metanodotto

1. L'esatta posizione del tracciato del metanodotto, nel caso di esecuzione di opere nei suoi pressi, dovrà essere precisata in campo dal personale del centro Snam Rete Gas.
2. I metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro della condotta da verificare con l'Ente gestore della rete.
3. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Dm del 24.11.1984 Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8", come successivamente modificato ed integrato con il Dm del 17.04.2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8.

Art. 83 - Servitù militari

1. Le servitù militari sono disciplinate dal DLgs 66/2010 e s.m.i. e consistono in limitazioni poste all'uso del territorio in prossimità con opere ed installazioni militari.

PARTE IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 84 - Norma transitoria

1. *Comma soppresso*
2. Per le aree di interfaccia a destinazione agricola, frapposte tra la zonizzazione di Puc e il perimetro dell'agglomerato di cui al precedente comma 1, si procederà a mezzo di apposita variante urbanistica, in coerenza con le previsioni programmatiche contenute nella relazione di accompagnamento al Puc.

CAPITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 85 - Norme finali

1. Le disposizioni contenute nelle presenti Nta non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche e integrazioni.
2. Ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'art. 3 delle presenti Nta.
3. E' fatta salva l'attuazione dei permessi di costruire rilasciati alla data di deliberazione in giunta della proposta di Puc, ai sensi dell'art. 24 della Lr 16/2004, purché nel rispetto dei tempi di inizio e fine lavori di cui all'art. 15 del Dpr 380/2001.
4. Qualora in contrasto, le presenti Nta prevalgono sui contenuti grafici e prescrittivi degli elaborati costituenti il Puc.
5. Gli eventuali incrementi volumetrici previsti, in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali successivamente intervenuti alla data di deliberazione in giunta della proposta di Puc, ai sensi dell'art. 24 della Lr 16/2004, non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi e adeguamenti, volumetrici o superficiali, consentiti dalle presenti Nta.
6. Per ogni istanza relativa all'acquisizione del parere di competenza da parte dell'ANAS S.p.A., dovrà essere trasmesso oltre al progetto inerente il manufatto da realizzare e/o condonare anche un certificato di conformità urbanistica rilasciato dal Comune di Baiano, attestante se la distanza intercorrente tra il manufatto in questione ed il confine ANAS è conforme alla distanza di rispetto stradale contenuta nelle presenti norme.
7. Per i fabbricati che ricadono in aree di interesse archeologico e per i beni monumentali è richiesta la preventiva autorizzazione ai lavori ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs 42/2004.
8. La nuova edificabilità è consentita a valle della predisposizione di un elaborato descrittivo in grado di rappresentare con sufficiente esaustività:
 - le dotazioni infrastrutturali a rete per le aree di nuova urbanizzazione e di trasformazione e, specificatamente: rete idrica; punti di approvvigionamento; rete fognaria; recapiti finali;
 - le verifiche sulle dotazioni idriche necessarie in relazione allo sviluppo demografico atteso;
 - le verifiche sulle portate di acque reflue (meteoriche e nere) derivanti dalle

suddette aree.

9. L'attuazione delle previsioni urbanistiche afferenti alle Zto B e C, interessate da rischio idraulico atteso elevato e molto elevato, resta subordinata all'avvenuta mitigazione del livello di rischio idraulico atteso, a seguito di studio idrogeologico approvato dalla competente Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale
10. Per quanto attiene alle aree ricadenti in Zto C e B, all'Art. 85 – Norme finali delle NTA del PUC, si aggiunge il comma 10, che così recita: "L'attuazione delle previsioni urbanistiche afferenti alle Zto B e C, interessate da rischio idraulico atteso elevato e molto elevato, resta subordinata all'avvenuta mitigazione del livello di rischio idraulico atteso, a seguito di studio idrogeologico approvato dalla competente Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale
11. L'attuazione delle previsioni urbanistiche afferenti alle Zto E e H, interessate da rischio idraulico atteso elevato e molto elevato, resta subordinata all'avvenuta mitigazione del livello di rischio idraulico atteso, a seguito di studio idrogeologico approvato dalla competente Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.
12. Il Rapporto di permeabilità – Rp, riportato agli Artt. 24, 25, 26, 27, 28, 33, 35 e 36 delle presenti NTA è fissato in 0,60 mq/mq
13. Con riferimento alle Schede di Unità di paesaggio, così come individuate nella Tav. P10 del Ptcp, nelle Zto previste dalle presenti norme, sono da perseguire i seguenti Obiettivi di Paesaggio:
 - 1) Aree naturali e agroforestali:
controllo e gestione della vegetazione boschiva e del sottobosco;
tutela e conservazione delle colture che identificano il paesaggio agricolo.
 - 2) Beni storico-archeologici:
mantenimento e conservazione degli elementi costitutivi del patrimonio storico-archeologico;
creazione e gestione di aree attrezzate per la fruizione dei beni di interesse archeologico.
 - 3) Attività estrattive:
previsione di opere di rimodellamento del suolo in accordo con la morfologia dei luoghi;
mantenimento delle visuali verso i paesaggi di pregio contigui e/o interni all'ambito;
impiego di strutture vegetali per mitigare le visuali in contrasto con il paesaggio circostante.
 - 4) Corpi idrici:
mantenimento e conservazione delle fasce ripariali;
controllo della qualità delle acque.
14. Gli Obiettivi di Paesaggio di cui al comma precedente incidono sugli indicatori per il monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del PUC, di cui al capitolo 5 del Rapporto ambientale della Valutazione ambientale strategica.
15. Nell'ambito dei centri storici e delle aree edificate, nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici, il reperimento della superficie permeabile Sp, che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, è pari al 20% del lotto di pertinenza.
16. Ai fini della coerenza con le disposizioni contenute nell'art. 55 delle NTA del PTCP, il PUC prevede:
 - a) la realizzazione di un quadro conoscitivo del sistema di approvvigionamento idrico e di quello depurativo, evidenziandone le criticità;
 - b) interventi finalizzati a completare, adeguare e mettere in efficienza i sistemi acquedottistici di offerta primaria ad uso potabile all'interno dei centri urbani, anche al fine di ridurre le perdite diffuse, in accordo con il soggetto gestore del servizio, prevedendo che per la riduzione delle perdite dovrà essere data priorità assoluta agli interventi di manutenzione sistemica, capillare e tempestiva delle infrastrutture esistenti;
 - c) idonei provvedimenti per garantire che tutto il territorio urbanizzato sia gradualmente provvisto di rete fognaria separata (acque bianche e acque nere), assicurando per le acque meteoriche, ad eccezione delle acque di prima pioggia, recapiti diversi dal sistema fognario di collettamento ad impianti di depurazione in tutti i casi consentiti dalle vigenti normative;
 - d) realizzare reti fognarie di tipo separato, anche se confluenti in via transitoria in reti miste, nei nuovi insediamenti urbani e produttivi e nei casi di riqualificazione o di estesa trasformazione o sostituzione degli insediamenti esistenti;
 - e) la sperimentazione e la realizzazione, in accordo con le Autorità competenti, di sistemi locali

di contenimento dell'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee (ad es. tramite impianti di fitodepurazione) nelle aree dove non sia possibile l'allaccio in pubblica fognatura;

- f) di comprovare mediante specifici elaborati tecnici integrativi la sostenibilità delle previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture e impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti.

In particolare, dovranno essere illustrati:

- a) tracciato e capacità dei collettori fognari principali interessati dalle previsioni insediative;
- b) capacità di efficienza degli impianti di depurazione;
- c) capacità della rete scolante;
- d) eventuali opere o specifici oneri previsti a carico dei soggetti attuatori dei nuovi insediamenti ai fini della sostenibilità degli stessi;
- e) eventuali progetti di completamento o potenziamento degli impianti suddetti, finanziamenti e tempi di attuazione programmati, e relazioni temporali fra l'attuazione di tali progetti e l'attuazione dei nuovi insediamenti urbani;
- f) eventuali relazioni con i programmi di investimento dell'azienda o dell'ente gestore della rete fognaria e del servizio di depurazione.

Qualora la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme tecniche dei Piani Attuativi

17. Il PTCP, alla Tavola P.05, individua nel territorio comunale quattro tipologie di aree agricole e forestali di interesse strategico, di seguito elencate:
- 1. Fondovalli e conche da pianeggianti a sub-pianeggianti;
 - 5. Paesaggi delle altre coltivazioni arboree di qualità;
 - 11. Aree forestali di interesse strategico sottoposte a tutela ambientale;
 - 12. Altre aree forestali.

Il PUC, nelle Tavv. 20_1,2,3,4 conduce una analisi dettagliata del suolo agricolo e ne propone una classificazione a norma della Legge Regionale 14/1981, riportata alla Tav. 21.

Ne consegue che alle aree 1 e 5 del PTCP corrispondono le Zto E2 del PUC;

alle aree 11 e 12 del PTCP corrispondono le aree E3a del PUC.

Le aree residuali indicate dal PUC quali E3b, classificate "incolto", vengono assorbite nelle classificazioni in cui ricadono.

Le aree 1 e 5 del PTCP, corrispondenti alle Zto E2 del PUC, sono inquadrare nella lettera a) Fondovalli e conche pianeggianti e sub pianeggianti, di cui all'art. 39 delle NTA del PTCP.

Le aree 11 e 12 del PTCP corrispondenti alle Zto E3a del PUC, sono inquadrare nella lettera c) Aree agricole di preminente valore paesaggistico, di cui all'art. 39 delle NTA del PTCP.

Si recepisce il disposto dell'Art. 41 delle NTA del PTCP a integrazione e modifica delle NTA del PUC con specifico riferimento agli Art. da 38 a 51.

Art. 86 - Norme finali integrative

- 1. La realizzazione di parcheggi pertinenziali è disciplinata dall'art. 43 ter della Legge Regionale 16/2004 e smi.
- 2. In merito al recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 43 quater della Legge Regionale 16/2004 e smi, ad integrazione di quanto già previsto nelle presenti norme in merito alla fattispecie dei sottotetti, applicandosi le discipline meno restrittive.
- 3. In merito alle dotazioni territoriali urbanistiche ed alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si applicano rispettivamente le disposizioni previste dagli artt. 31 e 31 bis della Legge Regionale 16/2004 e smi, ad integrazione di quanto già previsto nelle presenti norme, con riferimento alle discipline meno restrittive.
- 4. Gli edifici dismessi, ricadenti in qualsiasi parte del territorio, con esclusione delle aree indicate dal comma 21 dell'articolo 33 quater della L.R. 16/2004, possono essere riconvertiti ad edilizia

- residenziale a parità di volume, qualora il 30% delle unità abitative da realizzare sia destinato ad Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 43 quinquies della Legge Regionale 16/2004 e smi, a condizione che sia prevista una riduzione documentata dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione del 30% e gli alloggi siano assegnati attraverso bando pubblico a cura dell'Amministrazione comunale, essendo garantite le condizioni di solvibilità degli assegnatari.
5. Le disposizioni della Legge Regionale 5/2024 sono comunque sempre prevalenti sulle prescrizioni, qualora limitative, delle presenti norme e sostituiscono precedenti richiami normativi, fatta eccezione per quanto previsto all'Art.22, comma 7, delle stesse.
 6. Su l'intero territorio comunale, fermo restando la legittimità urbanistica dei preesistenti manufatti, nel caso di edifici disposti sul solo piano terra, è possibile la conversione dello stesso da residenza ad attività commerciale, turistico-ricettiva, deposito o parcheggio pertinenziale, potendosi sopraelevare il previo volume residenziale aumentato del 20%, a meno delle clausole di esclusione di cui al comma 21 dell'Art.33 quater della Legge regionale 16/2004, così come introdotto dalla Legge regionale 5/2024, previa realizzazione degli standard aggiuntivi o loro monetizzazione, essendo, l'eventuale incremento del carico insediativo, assegnato nel dimensionamento del PUC, consentito dalle disposizioni derogatorie della Legge Regionale 5/2024.
 7. Le presenti norme si conformano alle disposizioni della Legge 105/2024 - Salva Casa e smi.
 8. Il PUA è sempre mutuabile dal PdiCC, a norma del comma 1 dell'art. 26 della Legge Regionale 16/2004 e smi, prevedendo la verifica della proposta presentata dal promotore da parte dell'Ufficio tecnico e l'attuazione previa Delibera di Giunta, inoltre la realizzazione/cessione degli standard urbanistici sarà oggetto di stipula di convenzione.
 9. Gli alloggi disposti al piano terra degli edifici di appartenenza possono assumere la destinazione residenziale, essendo verificato il rispetto dei requisiti di abitabilità previsti dalla normativa vigente.
 10. È sempre consentita la realizzazione di sottotetti termici e non abitabili aventi caratteri planivolumetrici pari a non più della metà di quanto previsto per i sottotetti abitabili di cui all'Art. 33 quater della Legge Regionale 16/2004 e smi, anche in deroga ad altezze massime ed a distanze minime, fermo restando le verifiche statiche da effettuare ai sensi della normativa vigente.
 11. I fabbricati e depositi ancora catastalmente definiti rurali sono ammessi al cambio di destinazione d'uso così come introdotto dall'Art. 23 ter della Legge 105/2024, limitatamente alle Zto IS, UR e AT così come tipizzate nelle presenti Nta.
 12. I vincoli decretati di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 sono riportati nell'Atlante delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico, approvato con Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 620 del 22.11.2022 (BURC n. 104 del 12.12.2022).
 13. I vincoli tipologici di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 sono riportati nel Decreto Dirigenziale n. 1002 del 28.12.2023 – Regione Campania, e la ricognizione del Piano Paesaggistico approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 746 del 22 Ottobre 2025.
 14. Nelle Zto A, B, C e D, le fasce di rispetto stradali, di cui al precedente Art. 76, coincidono con le distanze dai confini proprietari da rispettarsi obbligatoriamente.

ALLEGATI

Acronimi utilizzati

Aa	Autorizzazione amministrativa
Ac	Amministrazione comunale
AdiP	Accordo di programma
Ai	Area di insediamento
AT	Area di trasformazione
CadA	Commissario ad acta
Cag	Certificato di agibilità /di conformità edilizia
cc	Codice civile
Cc	Consiglio comunale
Ccu	Commissione consiliare urbanistica
CdS	Conferenza di servizi
Cdu	Certificato d'uso
Ced	Commissione edilizia
Ci	Capacità insediativa
Clp	Commissione locale per il paesaggio
Csue	Classi di suolo urbano equivalente
Cu.	Carico urbanistico
Cuap	Comparto urbanistico di attuazione perequativa
D	Distanza
Dc	Distanza dai confini
DdS	Dirigente del Servizio/Settore
Df	Distanza dagli edifici
Dgr	Decreto giunta Regione Campania
Dia	Denuncia inizia attività
Dia	Decreto interministeriale
Gc	Giunta comunale
H	Altezza dell'edificio
hi	Altezza di interpiano
hu	Altezza utile
Ialb	Indice di piantumazione arborea
Iarb	Indice di piantumazione arbustiva
Ied	Intervento edilizio diretto
Iff	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ift	Indice di fabbricabilità territoriale
Iup	Intervento urbanistico preventivo
Lm	Lotto minimo
Lr	Legge regionale
Ncs	Nuovo codice della strada
Nta	Norme tecniche di attuazione
PdC	Permesso di costruire
PdiR	Piano di recupero
Pe	Potenzialità edificatoria
Peep	Piano per l'edilizia economica e popolare
Pii	Programmi integrati di intervento
Pip	Piano insediamenti produttivi
Plc	Piano di lottizzazione convenzionata
Pp	Parere preventivo
Ppe	Piano particolareggiato di esecuzione

Prae	Piano regionale attività estrattive
Prun	Progetto urbanistico unitario
Pru	Programma di recupero urbano
Psa	Piano di sviluppo aziendale
Pua	Piano urbanistico attuativo
Pua	Piano urbanistico attuativo
Puc	Piano urbanistico comunale
Put	Piano urbano del traffico
Rcf	Rapporto di copertura fondiario
RegNcs	Regolamento del Nuovo codice della strada
Rp	Rapporto di permeabilità
Rrii	Registri immobiliari
Ruec	Regolamento urbanistico edilizio comunale
Ruf	Rapporto di utilizzabilità fondiario
Rup	Responsabile unico del procedimento
Rut	Rapporto di utilizzabilità territoriale
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Sia	Studio impatto ambientale
Slp	Superficie utile lorda o Superficie lorda di pavimento
Snr	Superficie non residenziale
Sp	Superficie permeabile
Spp	Superficie parcheggio pertinenziale
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile
Suap	Sportello unico per le attività produttive
Sue	Sportello unico per l'edilizia
Ui	Unità immobiliare
Uia	Unità immobiliare abitativa
Utc	Ufficio tecnico comunale
Vt	Volume totale o Volume dell'edificio
Vu	Volume utile
Zto	Zona territoriale omogenea