



COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

Provincia di Salerno

3° Settore - EDILIZIA PRIVATA -

Prot.

li / /

Funzionario Responsabile del Settore n.7
arch. Antonella Mellini
84083 Castel San Giorgio (SA)

OGGETTO: RILASCIO DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.
N. 071/2021

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SETTORE

-Vista l'istanza inoltrata in data 27/05/2021 per le vie brevi dall' arch. Antonella Mellini - Funzionario Responsabile del Settore n.7, tendente ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica, così come da particelle catastali, dalla stessa indicate;
-Visto il P.U.C. -piano urbanistico comunale-, approvato con delibera di C.C. n.8 del 20/05/2020, pubblicato sul B.U.R.C. n.119 del 01/06/2020;
-Richiamato l'art. 18 della Legge 28.02.1985, n.47 - D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
-Vista l'attestazione/ricevuta di avvenuto pagamento di Euro // per diritti di segreteria su c.c.p. n.15311848 intestato alla tesoreria Comunale di Castel San Giorgio;

CERTIFICA

che gli appezzamenti di terreno, siti in agro di Castel San Giorgio e riportati in Catasto Terreni al: -foglio n. 11, particella/e n. 564, 567, 1034, 624, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 750, 744, 652, 1044, 1045, 1046, 748, 631, sono classificati nel Piano Urbanistico Comunale come segue:

-Foglio n. 11, particella/e n. 564, 567, 1034, 624, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 750, 744, 652, 1044, 1045, 1046, 748, 631:
-ricadono in zona "Dpe: AREE A CARATTERE PRODUTTIVO - polifunzionale esistente".

Si fanno salvi i vincoli connessi alle fasce di rispetto previste direttamente dalla vigente normativa di legge.
"Le prescrizioni urbanistiche della zona sono riportate nell'allegato stralcio delle norme di attuazione dello stesso strumento urbanistico".
Si rilascia, a richiesta di parte, ai sensi dell'art.18 della Legge n.47/1985 -D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Istruttore Tecnico
Responsabile Servizi det.n.250/2017
Domenico Sica



Il Funzionario Responsabile
3° Settore
geom. Benedetto Capuano

- SPAZIO ANNULLATO -



Art. 37 - Zto D - Aree a carattere produttivo

1. Conformemente alle zone D di cui alle disposizioni del Dm n.1444/1968, trattasi delle parti del territorio destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo storico, turistico-ricettivo, logistico, polifunzionale.
2. In tali aree, in generale, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (per le funzioni specifiche vedere le singole sottozone):
 - a. Funzioni produttive: Pro.1; Pro.2; Pro.3; Pro.4; Pro.5; Pro.6; Pro.7.
 - b. Funzioni commerciali: Com.2; Com.3; Com.4; Com.5; Com.6; Com.7; Com.8.
 - c. Funzioni terziarie: Ter.1; Ter.2; Ter.3; Ter.4; Ter.5; Ter.6; Ter.7.
 - d. Funzioni turistico-ricettive: Tur.1; Tur.2.
3. Sono, in ogni caso, escluse le attività produttive di base (siderurgia, petrolchimica) e di quelle a rischio di incidente rilevante di cui al Dpr 175/1988 e smi e soggette a dichiarazione o a notifica.
4. 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.
5. 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.
6. Sono escluse le destinazioni residenziali ad eccezione della residenza per il custode e/o proprietario limitatamente ad un alloggio, con una superficie abitabile utile lorda massima di 120 mq e non oltre un volume pari a mc 360,00.
7. Nelle Zto D ricadenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, al fine della compatibilità delle attività produttive con le altre funzioni urbane presenti ed in particolare quella residenziale, sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso non rumorose e non inquinanti e, in ogni caso, non classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.L.SS. e, in genere, che non comportino disturbo o molestia e non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
8. Qualora una Zto D dovesse essere parzialmente interessata da vincoli di inedificabilità assoluta, salvo nulla osta o parere positivo dell'Ente competente, nelle aree della Zto D in questione su cui gravano tali vincoli è consentita la sola funzione Pro.7 con interventi compatibili con il tipo di vincolo esistente, o, in alternativa, sistemazioni a verde di mitigazione dell'area produttiva.
9. In tutte le Zto D è consentita la realizzazione di tettoie, così come definite nel Ruc.
10. Tutti gli interventi inerenti le recinzioni dei lotti devono attenersi alle seguenti caratteristiche dimensionali: altezza massima del muro pari a ml. 1,80 + sovrastante ringhiera in ferro di altezza massima pari a ml. 1,20.
11. In tutte le Zto D di progetto sono consentiti, altresì, usi direttamente connessi con l'attività principale, quali depositi e magazzini, uffici, servizi tecnico-amministrativi, servizi di interesse collettivo al servizio dell'azienda quali mensa, sala di ritrovo e simili, in funzione dell'attività svolta nell'insediamento produttivo.
12. Sono vietate attività che implicino una permanenza umana superiore a 4 ore nei locali siti al piano terra, o parzialmente interrati, sprovvisti di cantinato o idoneo sistema di vespaio ventilato, o accorgimenti tecnici che evitino la presenza di radon, che in ogni modo non deve superare il limite di 200 Bq/mc di concentrazione media annua.
13. La realizzazione di manufatti completamente interrati non è soggetta alle norme sulle distanze dal confine e dai fabbricati limitrofi.
14. Le aree destinate ad accogliere attività produttive devono essere dotate di adeguate aree di parcheggio, o aree libere all'interno del lotto, per lo svolgimento



- delle attività lavorative, con divieto di impegnare aree o spazi pubblici.
15. La realizzazione di trasformazioni urbanistiche e/o edilizie che determinino incremento del carico insediativo - riguardanti aree o lotti ricadenti in zone a rischio frana e/o idraulico, molto elevato (R4) o elevato (R3) - è subordinata alla previsione di interventi di rimozione o riduzione del rischio (almeno R2) da sottoporre a parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.
 16. Le Zto D sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - a. Die - industriale esistente;
 - b. Dae - artigianale esistente;
 - c. Dce - commerciale esistente;
 - d. Dcp - commerciale di progetto;
 - e. Dte - turistico-ricettivo esistente;
 - f. Dts - turistico-ricettivo storico;
 - g. Dtp - turistico-ricettivo di progetto;
 - h. Dle - logistico esistente;
 - i. Dlp - logistico di progetto;
 - j. Dpe - polifunzionale esistente;
 - k. Dpp1 - polifunzionale di progetto (funzione industriale condizionata);
 - l. Dpp2 - polifunzionale di progetto (tutte le funzioni produttive ammesse).

Art. 38 - Zto D - Zto Die - industriale esistente

1. Le Zto Die individuano le parti del territorio nelle quali, alla data di adozione del presente Puc, sono insediate attività produttive di tipo industriale.
2. Sono confermate le funzioni esistenti nel rispetto dei commi 3 e 4 del precedente articolo.
3. Nelle Zto Die esterne ai perimetri dei centri abitati è consentito il cambio di destinazione d'uso tra le seguenti funzioni:
 - a. Funzioni produttive: Pro.1; Pro.2; Pro.3; Pro.4; Pro.5; Pro.6; Pro.7.
 - b. Funzioni commerciali: Com.2; Com.3; Com.4; Com.5; Com.6; Com.7; Com.8.
4. Nelle Zto Die interne ai perimetri dei centri abitati è consentito esclusivamente il cambio di destinazione d'uso da Pro.5 verso le seguenti funzioni e non il viceversa:
 - a. Funzioni produttive: Pro.1; Pro.2; Pro.3; Pro.4; Pro.6; Pro.7.
 - b. Funzioni commerciali: Com.1; Com.2; Com.5; Com.8.

I cambi di destinazione d'uso sono consentiti previa verifica dell'esistenza ovvero di progetto degli specifici standards, così come disposto dal DM n.1444/68.
5. Nelle Zto Die interne ai perimetri dei centri abitati le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono esclusivamente la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria, così come definite nel Ruc.
6. Per le Zto Die interne ai perimetri dei centri abitati è consentita la delocalizzazione nelle Zto Dpp2, di cui al successivo art. 49 delle presenti norme, con Rcf maggiorato a 0,50 mq/mq ed Hmax maggiorata a 15,00 m, escluso i volumi tecnici.
7. Nelle Zto Die esterne ai perimetri dei centri abitati le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, così come definiti nel Ruc; sono ammessi inoltre interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della Sul legittimamente assentita, e nel rispetto dei seguenti parametri:

Sigla	Descrizione	U.M.	Valore
H	Altezza massima dell'edificio escluso i volumi tecnici	m	12,50
Df	Distanza minima dai fabbricati	m	10,00
Dc	Distanza minima dal confine	m	5,00



Q_p	Quota di parcheggio per unità di superficie fondiaria	%	10
Rcf	Rapporto di copertura fondiaria	mq/mq	0,50
Rpf	Rapporto di permeabilità fondiaria	mq/mq	0,10

8. Nelle Zto Die esterne ai perimetri dei centri abitati è inoltre ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. L'incremento volumetrico non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti. Gli incrementi (tranne quelli per adeguamento igienico-sanitario) possono essere assentiti solamente se la zona omogenea lo può contenere senza sforamenti dei parametri.
9. In tutte le Zto Die è ammissibile, all'interno delle strutture produttive esistenti, destinare una superficie non superiore al 20% della Sulf al commercio delle produzioni proprie e, comunque, non oltre la dimensione del negozio di vicinato.
10. Nelle Zto Die la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito nel Ruc, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001 ovvero mediante Pua.

Art. 39 - Zto D - Zto Dae - artigianale esistente

1. Le Zto Dae individuano le parti del territorio nelle quali, alla data di adozione del presente Puc, sono insediate attività produttive di tipo artigianale.
2. Nelle Zto Dae sono consentite le seguenti funzioni:
 - a. Funzioni produttive: Pro.1; Pro.2; Pro.3; Pro.4;
 - b. Funzioni commerciali: Com.1; Com.5.
3. Gli interventi ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell'area comprendono esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia a parità di Sul, così come definiti nel Ruc.
4. Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescano su nessuno dei lati dalla sistemazione esterna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione dell'attività; 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. È consentito il mutamento di destinazione d'uso da artigianale a commerciale con superficie di vendita fino a 900 mq.
6. Gli interventi previsti devono sempre verificare l'esistenza degli standards ovvero le superfici necessarie per la loro realizzazione.
7. In tali Zto la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito nel Ruc, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001 ovvero mediante Pua.

Art. 40 - Zto D - Zto Dce - commerciale esistente

1. Le Zto Dce individuano le parti del territorio nelle quali, alla data di adozione del presente Puc, sono insediate attività produttive di tipo commerciale.
2. Nelle Zto Dce sono consentite le seguenti funzioni:
 - a. Funzioni commerciali: Com.1; Com.2; Com.3; Com.4; Com.5; Com.6; Com.7; Com.8.
3. Gli interventi ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell'area comprendono esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia a parità di Sul, così come definiti nel Ruc.
4. Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescano su nessuno dei lati dalla sistemazione esterna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro



necessario alla conduzione dell'attività; 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.

- In tali Zto la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito nel Ruc, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001 ovvero mediante Pua.

Art. 41 - Zto D - Zto Dcp - commerciale di progetto

- Le Zto Dcp individuano le parti del territorio destinate ad attività commerciali di progetto.
- Nelle Zto Dcp sono consentite le seguenti funzioni:
 - Funzioni commerciali: Com.1; Com.2; Com.3; Com.4; Com.5; Com.6; Com.7; Com.8.
 - Funzioni produttive: Pro. 3; Pro. 4.
- Sono consentiti, altresì, usi direttamente connessi con l'attività principale, quali depositi e magazzini, uffici, servizi tecnico-amministrativi, servizi di interesse collettivo al servizio dell'azienda, quali mensa, sala di ritrovo e simili, in funzione dell'attività svolta nell'insediamento produttivo.
- Gli interventi sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici:

Sigla	Descrizione	U.M.	Valore
H	Altezza massima dell'edificio	m	12,00
Df	Distanza minima dai fabbricati	m	10,00
Dc	Distanza minima dal confine	m	5,00
Rct	Rapporto di copertura territoriale	mq/mq	0,50
Rpt	Rapporto di permeabilità territoriale	mq/mq	0,30
Rut	Rapporto di utilizzabilità territoriale	mq/mq	0,60
Ialb	Indice di piantumazione arborea	albero/mq	1/100
Iarb	Indicedi piantumazione arbustiva	arbusto/mq	1/50

- Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dalla sistemazione esterna, 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.
- Gli standard urbanistici sono previsti nella misura non inferiore al 80% della superficie utile lorda così come stabilito nell'art.5 punto 2 del Dm 1444/68, da ripartire tra le singole tipologie secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
- In tali Zto la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito nel Ruc, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001 ovvero mediante Pua.

Art. 42 - Zto D - Zto Dte - turistico-ricettivo esistente

- Le Zto Dte individuano le parti del territorio nelle quali, alla data di adozione del presente Puc, sono insediate attività produttive di tipo turistico-ricettivo.
- Nelle Zto Dte sono consentite le seguenti funzioni:
 - Funzioni turistico-ricettive: Tur.1; Tur.2; Tur.3; Tur.4.
- Tutte le attività devono risultare non rumorose e non inquinanti e, in ogni caso, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS., e, in genere, se ricadenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, non devono comportare disturbo o molestia, né devono contrastare con il carattere prevalentemente



residenziale della zona.

4. Gli interventi ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nelle Zto Dte comprendono esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia a parità di Sulf, nonché la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti nel Ruec.
5. 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 dalla sistemazione esterna, 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.
6. I giardini, gli orti urbani, 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.
7. Compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
8. Gli interventi previsti devono sempre verificare l'esistenza degli standards ovvero le superfici necessarie per la loro realizzazione.
9. In tali Zto la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito nel Ruec, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001 ovvero mediante Pua.

Art. 43 - Zto D - Zto Dts - turistico-ricettiva storica

1. Le Zto Dts individuano le parti del territorio nelle quali, alla data di adozione del presente Puc, sono insediate attività produttive di tipo turistico-ricettivo, caratterizzate da valore storico, artistico ed architettonico.
2. Nelle Zto Dts sono consentite le seguenti funzioni:
 - a. Funzioni turistico-ricettive: Tur.1; Tur.2; Tur.3; Tur.4.
3. Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, desumibilmente dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

Le eventuali prescrizioni per garantire tale tutela saranno contenute anche negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.
4. La pianificazione particolareggiata esecutiva (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato) dovrà fra l'altro:
 - elencare i beni sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n.1497;
 - prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
 - individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente;
 - censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089 e 1497/1939, siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo.
5. Tutte le attività devono risultare non rumorose e non inquinanti e, in ogni caso, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS., e, in genere, se ricadenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, non devono comportare disturbo o molestia, né devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.



6. Gli interventi ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nelle Zto Dts comprendono esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, nonché il restauro e la ristrutturazione edilizia a parità di Sul, così come definiti nel Ruec.
7. Le trasformazioni fisiche nella zona omogenea sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili; le trasformazioni dovranno comunque ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.
8. Previa redazione di analisi filologica e relativo progetto di massima, sugli edifici esistenti nelle Zto A sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento, così come definiti nel Ruec, a condizione che non siano alterati volumi, prospetti e superfici esistenti:
 - a. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
 - b. conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
 - c. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
 - d. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
 - e. mantenimento o ripristino dei porticati interni alle corti e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
 - f. restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
 - g. le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.
 - h. il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.
 - i. È consentita la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente esclusivamente delle parti del fabbricato prive di valore.
9. Nell'ambito delle trasformazioni consentite nella Zto Dts, 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.
10. I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali. 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, alluminio o in plastica.
11. 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. infissi in alluminio o in plastica, ad eccezione di quelli con effetto legno;
 - c. chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
 - d. avvolgibili in metallo a maglia romboidali sono consentiti solo per i negozi esistenti.
12. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di archi e volte in muratura.
 13. Ove sia obbligatorio il restauro, tali tecnologie, e altre eventuali, possono essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.
 14. Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.
 15. Per le operazioni di risanamento conservativo, nonché di demolizione e ricostruzione, non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
 16. Sono consentiti gli adeguamenti igienici e funzionali regolamentati dal Ruc, e con mantenimento delle facciate prospicienti le vie pubbliche.
 17. È consentito il rinnovo e l'integrazione di componenti architettonici e funzionali, se necessari, sempre nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali, mantenendo la leggibilità dell'originario assetto.
 18. Non concorrono all'aumento del volume edilizio le innovazioni necessarie agli adeguamenti sismici, termici ed energetici, nonché quelli relativi agli adeguamenti igienici e funzionali, di cui al precedente punto 16.
 19. 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, risultando possibile l'utilizzo temporaneo, stagionale e strumentale alle funzioni dell'attività produttiva, anche mediante installazione di elementi di corredo alle attività consentite nella zona, quali gazebo, pergolati, tettoie, ecc., così come definiti nel Ruc, realizzati con materiali che non contrastino con il decoro e la qualità del contesto e che costituiscano elementi facilmente rimovibili.
 20. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di dehors e/o la permanenza di quelli esistenti già autorizzati, sino a quando non venga dismessa la funzione produttiva (commerciale, turistico-ricettiva, ristorativa, ricreativa, ecc.) principale a cui è legata, per i quali resta consentita anche la manutenzione per l'obbligo del loro decoro. È inoltre consentita la realizzazione di serre a fini orticoli e di tettoie in legno aperte almeno su tre lati, quali pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane.
 21. 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 dalla sistemazione esterna, 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.
 22. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria dei sottotetti, è consentito modificare la quota della linea di gronda al fine di uniformarla a quella



degli edifici adiacenti nei limiti delle caratteristiche geometriche previste dal Ruec, se maggiore della quota della copertura del fabbricato oggetto dell'intervento, sia sulla via pubblica che su spazi privati rispetto a fabbricati adiacenti esistenti su un solo lato; nel caso di fabbricati adiacenti su più lati, la quota di riferimento da raggiungere è la minore delle preesistenti.

23. In tali Zto la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito nel Ruec, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001.

Art. 44 - Zto D - Zto Dtp - turistico-ricettiva di progetto

1. In tali Zto sono previste strutture di nuovo impianto per le quali sono ammesse le seguenti funzioni:
 - a. Funzioni turistico-ricettive: Tur.1; Tur.2; Tur.3; Tur.4.
2. Si applicano i seguenti parametri, rapporti e indici:

Sigla	Descrizione	U.M.	Valore
H	Altezza massima dell'edificio	m	14,00
Df	Distanza minima dai fabbricati	m	10,00
Dc	Distanza minima dal confine	m	5,00
Q_ppt	Quota di parcheggio pertinenziale turistico-ricettivo	mq/letto	8,00
Rct	Rapporto di copertura territoriale	mq/mq	0,40
Rpt	Rapporto di permeabilità territoriale	mq/mq	0,30
Ruf	Rapporto di utilizzabilità territoriale	mq/mq	0,60
Ialb	Indice di piantumazione arborea	albero/mq	1/100
Iarb	Indicedi piantumazione arbustiva	arbusto/mq	1/50

3. Gli standard urbanistici sono previsti nella misura non inferiore al 10% dell'intera Zto, da ripartire tra le singole tipologie secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
4. Alle strutture ricettive ricomprese in tali Zto si applica l'art. 4 della Lr 16/2000 e smi..
5. Per tali Zto, aventi St minore di 3.500 mq e localizzate in un ambito adeguatamente urbanizzato, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito nel Ruec, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001.
6. Per tali Zto, non aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 5, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Pua, così come definito nel Ruec, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001.
7. Tali Zto sono assoggettate al rispetto dell'osservanza del punto 1.9 degli allegati alla Lr 14/1982.
8. Le aree ricadenti all'interno della perimetrazione individuata nel Piano Operativo con un pallinato rosso e riferita a "Palazzo Baronale De Concillis" si attua mediante lup convenzionato nel rispetto dell'assetto urbanistico così come riportato nel suddetto elaborato grafico con cessione gratuita delle aree a standard in favore del Comune.

Art. 45 - Zto D - Zto Dle - logistico esistente

1. Le Zto Dle individuano le parti del territorio nelle quali, alla data di adozione del presente Puc, sono insediate attività produttive di tipo logistico.
2. Nelle Zto Dle sono consentite le seguenti funzioni:
 - a. Funzioni produttive: Pro.7
 ed in particolare:
 - a. terminal con area di sosta attrezzata per automezzi e conducenti;
 - b. sedi di ditte operanti nel settore della logistica, con relativi magazzini, depositi, casse mobili e containers, celle frigorifere, uffici, servizi;
 - c. attività di trasporto di persone e merci, spedizionieri, corrieri, ditte di



- autotrasporto;
 - d. depositi e magazzini per attività industriali, artigianali, commerciali al dettaglio ed ingrosso;
 - e. officine per l'assistenza e riparazione degli automezzi, soccorso stradale, impianti per la distribuzione dei carburanti ed autolavaggi, con relativi uffici e servizi;
 - f. uffici doganali o sedi consortili;
 - g. attività ricettive e di ristorazione, entro il limite massimo del 3% della superficie coperta complessiva;
 - h. attrezzature e servizi collettivi pubblici e/o di uso pubblico;
 - i. impianti tecnologici;
 - j. attività di imballaggio e confezionamento delle merci, connesse alle attività di cui ai precedenti punti b, c e d nel limite del 20% della superficie coperta complessiva.
3. Gli interventi ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nelle Zto Dle comprendono esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia a parità di Sul, così come definiti nel Ruec.
4. In tali Zto la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito nel Ruec, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001, ovvero mediante Pua.

Art. 46 - Zto D - Zto Dlp - logistico di progetto

1. In tali Zto Dlp sono previste strutture di nuovo impianto di tipo logistico per le quali sono ammesse le seguenti funzioni:
- a. Funzioni produttive: Pro.7
- ed in particolare:
- a. terminal con area di sosta attrezzata per automezzi e conducenti;
 - b. sedi di ditte operanti nel settore della logistica, con relativi magazzini, depositi, casse mobili e containers, celle frigorifere, uffici, servizi;
 - c. attività di trasporto di persone e merci, spedizionieri, corrieri, ditte di autotrasporto;
 - d. depositi e magazzini per attività industriali, artigianali, commerciali al dettaglio ed ingrosso;
 - e. officine per l'assistenza e riparazione degli automezzi, soccorso stradale, impianti per la distribuzione dei carburanti ed autolavaggi, con relativi uffici e servizi;
 - f. uffici doganali o sedi consortili;
 - g. residenza per il custode e/o proprietario limitatamente ad un alloggio, con una superficie abitabile utile lorda massima di 120 mq ;
 - h. attività ricettive e di ristorazione, entro il limite massimo del 3% della superficie coperta complessiva;
 - i. attrezzature e servizi collettivi pubblici e/o di uso pubblico;
 - j. impianti tecnologici;
 - k. attività di imballaggio e confezionamento delle merci, connesse alle attività di cui ai precedenti punti b, c e d nel limite del 20% della superficie coperta complessiva.
2. Si applicano i seguenti parametri, rapporti e indici:

Sigla	Descrizione	U.M.	Valore
H	Altezza massima dell'edificio	m	10,50
Df	Distanza minima dai fabbricati	m	10,00
Dc	Distanza minima dal confine	m	5,00
Rct	Rapporto di copertura territoriale	mq/mq	0,50
Rpt	Rapporto di permeabilità territoriale	mq/mq	0,30
Rut	Rapporto di utilizzabilità territoriale	mq/mq	0,40
Ialb	Indice di piantumazione arborea	albero/mq	1/100



larb	Indice di piantumazione arbustiva	arbusto/mq	1/50
------	-----------------------------------	------------	------

3. È consentita l'edificazione a confine, nel caso di aderenza ad edificio esistente ovvero, in assenza, nel caso di progetto unitario sottoscritto anche dalle ditte confinanti.
4. La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti, così ripartita:
 - a. parcheggi pubblici per mezzi pesanti in misura non inferiore al 2% della Sf;
 - b. verde attrezzato in misura non inferiore al 5% della Sf.
 - c. Le restanti superfici potranno essere destinate ad attività collettive o ad incremento delle superfici di cui ai precedenti punti a e b.
5. In tali Zto la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Pua, così come definito nel Ruc, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001.

Art. 47 - Zto D - Zto Dpe - polifunzionale esistente

1. Le Zto Dpe individuano le parti del territorio che, alla data di adozione del presente Puc, si connotano come aree prevalentemente produttive comprendenti manufatti edilizi e spazi liberi la cui complessiva configurazione morfologica si presta ad una pluralità di funzioni produttive.
2. Nelle Zto Dpe sono consentite le seguenti funzioni, anche simultaneamente:
 - a. Funzioni produttive: Pro.1; Pro.2; Pro.3; Pro.4; Pro.5; Pro.6; Pro.7.
 - b. Funzioni commerciali: Com.1; Com.2; Com.3; Com.4; Com.6.
 - c. Funzioni terziarie: Ter.1; Ter.2; Ter.3; Ter.4; Ter.5; Ter.6; Ter.7.
3. Gli interventi ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nelle Zto Dpe comprendono esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, così come definiti nel Ruc.
4. Nelle Zto Dpe esterne ai perimetri dei centri abitati è consentito il cambio di destinazione d'uso tra le seguenti funzioni:
 - a. Funzioni produttive: Pro.1; Pro.2; Pro.3; Pro.4; Pro.5; Pro.6; Pro.7.
 - b. Funzioni commerciali: Com.1; Com.2; Com.3; Com.4; Com.6.
 - c. Funzioni terziarie: Ter.1; Ter.2; Ter.3; Ter.4; Ter.5; Ter.6; Ter.7.
5. Nelle Zto Dpe interne ai perimetri dei centri abitati, limitatamente ai fabbricati industriali, è consentito esclusivamente il cambio di destinazione d'uso da Pro.5 verso le seguenti funzioni e non il viceversa:
 - a. Funzioni produttive: Pro.1; Pro.2; Pro.3; Pro.4; Pro.6; Pro.7.
 - b. Funzioni commerciali: Com.1; Com.2; Com.3; Com.4; Com.6.
 - c. Funzioni terziarie: Ter.1; Ter.2; Ter.3; Ter.4; Ter.5; Ter.6; Ter.7.
6. Nelle Zto Dpe interne ai perimetri dei centri abitati, limitatamente ai fabbricati industriali, le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono esclusivamente la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria, così come definiti nel Ruc.
7. Per le Zto Dpe interne ai perimetri dei centri abitati è consentita la delocalizzazione nelle Zto Dpp2, di cui al successivo art. 49 delle presenti norme, con Re Rcf maggiorato a 0,60 mq/mq ed H maggiorata a 15,00 m, escluso i volumi tecnici.
8. Nelle Zto Dpe esterne ai perimetri dei centri abitati le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, così come definiti nel Ruc; sono ammessi inoltre interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della Sulf legittimamente assentita, e nel rispetto dei seguenti parametri:

Sigla	Descrizione	U.M.	Valore
-------	-------------	------	--------



H	Altezza massima dell'edificio	m	12,50
Df	Distanza minima dai fabbricati	m	10,00
Dc	Distanza minima dal confine	m	5,00
Q_p	Quota di parcheggio per unità di superficie fondiaria	%	10
Rcf	Rapporto di copertura fondiaria	mq/mq	0,50
Rpf	Rapporto di permeabilità fondiaria	mq/mq	0,10

9. Nelle Zto Dpe esterne ai perimetri dei centri abitati è inoltre ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. L'incremento volumetrico non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti. Gli incrementi (tranne quelli per adeguamento igienico-sanitario) possono essere assentiti solamente se la zona omogenea lo può contenere senza sforamenti dei parametri.
11. In tutte le Zto Dpe, limitatamente ai fabbricati industriali, è ammissibile, all'interno delle strutture esistenti, destinare una superficie non superiore al 20% della Sulf al commercio delle produzioni proprie e, comunque, non oltre la dimensione del negozio di vicinato.
10. In tali Zto la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito nel Ruec, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001 ovvero mediante Pua.

Art. 48 - Zto D - Zto Dpp1 - polifunzionale di progetto (funzione industriale condizionata)

1. Le Zto Dpp1 individuano le parti del territorio, interne o prossime agli agglomerati urbani a carattere residenziale, destinate alla realizzazione di nuovi impianti produttivi ed aree atti ad accogliere una pluralità di funzioni produttive, commerciali e terziarie.
2. Nelle Zto Dpp1 sono consentite le seguenti funzioni, fermo restando che zona artigianale e industriale non coesistono con commerciale, terziaria, turistico-ricettiva:
 - a. Funzioni produttive: Pro.1; Pro.2; Pro.3; Pro.4; Pro.5; Pro.6; Pro.7.
 - b. Funzioni commerciali: Com.1; Com.2; Com.3; Com.4; Com.6.
 - c. Funzioni terziarie: Ter.1; Ter.2; Ter.3; Ter.4; Ter.5; Ter.6; Ter.7.
 - d. Funzioni turistico-ricettive: Tur.1; Tur.2; Tur.3; Tur.4.
3. La funzione produttiva Pro.5 è consentita esclusivamente a condizione della realizzazione di una fascia a verde di mitigazione dell'impatto ambientale non inferiore a ml 10,00 lungo i confini di zona.
4. La condizione di cui al precedente comma non si applica nel caso in cui la zona omogenea contigua rientri nelle Zto E.
5. Il verde di mitigazione deve essere costituito da più di una delle seguenti specie arboree ed arbustive:
Elenco specie arboree
 - Bagolaro (*Celtis australis*)
 - Olmo comune (*Ulmus minor*)
 - Olmo montano (*Ulmus glabra*)
 - Frassino comune (*Fraxinus excelsior*)
 - Tiglio selvatico (*Tilia cordata*)
 - Tiglio nostrano (*Tilia platyphyllos*)
 - Acero riccio (*Acer platanoides*)
 - Cerro (*Quercus cerri*)
 - Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
 - Platano (*Platanus occidentalis*)
 - Cedro del Libano (*Cedrus libani*)
 - Cedro dell'Atlante (*Cedrus atlantica*)
 - Cipresso mediterraneo (*Cupressus sempervirens*)
 - Cipresso dell'Arizona (*Cupressus arizonica*)



- Cipresso di Lawson (Chamaecyparis lawsoniana)
- Pioppo nero (Populus nigra)

Elenco specie arbustive

- Alloro (Laurus nobilis)
 - Erica (Erica arborea)
 - Viburno (Viburnum tinus)
 - Ligustro (Ligustrum vulgare)
 - Ginestra dei carbonai (Cytisus scoparius)
 - Biancospino comune (Crataegus oxyacantha)
 - Prugnolo (Prunus spinosa)
 - Lauroceraso (Prunus laurocerasus)
 - Sambuco nero (Sambucus nigra)
6. Per le Zto Dpp1, si applicano gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi di cui agli articoli delle presenti norme corrispondenti alla specifica attività da realizzare.
 7. In tali Zto la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito nel Ruc, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001, ovvero mediante Pua.
 8. Per le Funzioni Terziarie e industriali l'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Sigla	Descrizione	U.M.	Valore
H	Altezza massima dell'edificio	m	15,00
Df	Distanza minima dai fabbricati	m	10,00
Dc	Distanza minima dal confine	m	5,00
Rct	Rapporto di copertura territoriale	mq/mq	0,50
Rpt	Rapporto di permeabilità territoriale	mq/mq	0,30
Rut	Rapporto di utilizzabilità territoriale	mq/mq	0,60
Ialb	Indice di piantumazione arborea	albero/mq	1/100
Iarb	Indice di piantumazione arbustiva	arbusto/mq	1/50

Art. 49 - Zto D - Zto Dpp2 - polifunzionale di progetto (tutte le funzioni produttive ammesse)

1. Le Zto Dpp2 individuano le parti del territorio, sufficientemente lontane dagli agglomerati urbani a carattere residenziale, destinate alla realizzazione di nuovi impianti produttivi ed aree atti ad accogliere una pluralità di funzioni produttive.
2. Nelle Zto Dpp2 sono consentite le seguenti funzioni, anche simultaneamente:
 - a. Funzioni produttive: Pro.1; Pro.2; Pro.3; Pro.4; Pro.5; Pro.6; Pro.7.
 - b. Funzioni commerciali: Com.1; Com.2; Com.3; Com.4; Com.6.
 - c. Funzioni terziarie: Ter.1; Ter.2; Ter.3; Ter.4; Ter.5; Ter.6; Ter.7.
 - d. Funzioni turistico-ricettive: Tur.1; Tur.2; Tur.3; Tur.4.
3. Per le Zto Dpp2, si applicano gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi di cui agli articoli delle presenti norme corrispondenti alla specifica attività da realizzare.
4. In tali Zto la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led lup, così come definito nel Ruc, o mediante permesso di costruire convenzionato, così come definito all'art. 28bis del Dpr 380/2001, ovvero mediante Pua.
5. Esclusivamente per il produttivo industriale di progetto, si applicano i seguenti parametri:

Sigla	Descrizione	U.M.	Valore
H	Altezza massima dell'edificio	m	15,00
Df	Distanza minima dai fabbricati	m	10,00
Dc	Distanza minima dal confine	m	5,00
Rct	Rapporto di copertura territoriale	mq/mq	0,50
Rpt	Rapporto di permeabilità territoriale	mq/mq	0,30
Rut	Rapporto di utilizzabilità territoriale	mq/mq	0,75
Ialb	Indice di piantumazione arborea	albero/mq	1/100
Iarb	Indice di piantumazione arbustiva	arbusto/mq	1/50