



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Comune di Castelnuovo Cilento
Provincia di Salerno

adottato con D.G.C. n. 59 del 30/07/2018

B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco: dr. Eros Lamaida

UFFICIO DI PIANO

Progettista e coordinatore:

arch. Pasquale D'Agosto

Collaboratori:

geom. Sabato Ciardo

Supporto esterno LAMAV:

arch. Iole Giarletta (coordinamento)

ing. Sabrina Quaglia

arch. Lucia De Santis

arch. Amalia Bevilacqua

ing. Pasquale Cioffi

Analisi territoriale GIS

Arch. Valentina Taliercio

Aggiornamento RUEC

Ing. Sabrina Quaglia

Consulenti

Studio ambientale (V.A.S.):

ing. Francesco Santorelli

Studio agronomico:

dr. agr. Domenico Ranesi

Studio geologico:

dr. geol. Raffaele Cammarano

dr. geol. Girolamo Rizzo

Studio di zonizzazione acustica:

MGF Sicurezza e Ambiente SCarl

Responsabile del procedimento:

arch. Pasquale D'Agosto

INDICE

PARTE PRIMA

TITOLO I - Disposizioni generali

Capo I – Oggetto ed elaborati del Piano pag. 08

- Art. 1 - Previsioni
- Art. 2 - Oggetto del Piano e obiettivi
- Art. 3 - Articolazione del Piano
- Art. 4 - Atti di Programmazione degli Interventi - API
- Art. 5 - Norme ed elaborati del Piano
- Art. 6 - Regime degli interventi edilizi
- Art. 7- Misure di salvaguardia
- Art. 8 - Incentivi per il recupero edilizio e la riqualificazione urbana
- Art. 9 - Abusivismo edilizio
- Art.10 - Strumenti di pianificazione sovraordinata

Capo II – Parametri e classificazioni pag. 13

- Art. 11 - Definizioni, grandezze e indici
- Art. 12 - Definizioni
- Art. 13 - Grandezze urbanistiche ed edilizie
- Art. 14 - Indici, altezze e distanze

Capo III – Usi del territorio pag. 14

- Art. 15 - Classificazione delle destinazioni d'uso
- Art. 16 - Destinazioni Abitative (DA)
- Art. 17 - Destinazioni Commerciali (DC)
- Art. 18 - Destinazioni Terziarie (DT)
- Art. 19 - Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)
- Art. 20 - Destinazioni Produttive (DP)
- Art. 21 - Destinazioni Agricole e produttive specifiche dell'agricoltura (DAG)
- Art. 22 - Parcheggi non pertinenziali
- Art. 23 - Infrastrutture e servizi (URB)
- Art. 24 - Modifiche di destinazioni d'uso
- Art. 25 - Frazionamento o accorpamento di unità immobiliare
- Art. 26 - Parcheggi pubblici e pertinenziali

Capo IV - Categorie d'intervento pag. 17

- Art. 27 - Categorie di intervento edilizio
- Art. 28 - Categorie di intervento urbanistico
- Art. 29 - Categorie di intervento ambientale
- Art. 30 - Categorie di intervento per gli spazi non edificati
- Art. 31 - Diversità di regime a seguito del PUC

Capo V - Modalità e strumenti di attuazione del Piano pag. 20

- Art. 32 - Ambiti e Sistemi
- Art. 33 - Modalità di attuazione del PUC
- Art. 34 - Norme generali per gli interventi indiretti
- Art. 35 - Programma integrato

PARTE SECONDA

TITOLO I – Disposizioni di carattere strutturale

Capo I - Componenti della parte strutturale del Piano	pag. 24
Art. 36 - Generalità	
Art. 37 - Aree tutelate per legge	
Art. 38 - Articolazione delle componenti strutturali	
Capo II - Sistema ambientale e naturalistico: la Rete Ecologica Comunale	pag. 25
Art. 39 - Obiettivi generali di tutela naturalistico-ambientale	
Art. 40 - Rete Ecologica Comunale REC	
Art. 41 - Misure di tutela delle riserve di naturalità (core areas)	
Art. 42 - Aree a elevata e media biodiversità (core areas e insulae)	
Art. 43 - Prescrizioni prati stabili	
Art. 44 - Prescrizioni per i boschi	
Art. 45 - Prescrizioni per le aree boschive e i pascoli percorsi dal fuoco	
Art. 46 - Misure per la tutela dei corridoi ecologici fluviali	
Art. 47 - Prescrizioni per le aree di pertinenza fluviale	
Art. 48 - Aree di protezione dei corridoi fluviali	
Art. 49 - Aree di transizione e zone cuscinetto	
Art. 50 - Aree urbanizzate e riqualificazione ambientale	
Capo III - Sistema delle identità ambientali ed antropico-culturali: gli Ambiti di Paesaggio Comunali	pag. 32
Art. 51 - Indirizzi generali	
Art. 52 - Ambiti di Paesaggio Comunali	
Art. 53 - Tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto	
Art. 54 - Prescrizioni per le aree di crinale	
Art. 55 - Diretrici di sviluppo per gli Ambiti di Paesaggio Comunali	
Art. 56 - Parco Lungofiume Alento	
Art. 57 - Parco Agricolo dell'Alento	
Capo IV - Sistema dei beni architettonici e storico-archeologici: linee fondamentali di tutela e valorizzazione	pag. 37
Art. 58 - Tutela dei beni storico-archeologici	
Art. 59 - Caratteri del tessuto insediativo d'interesse storico, configurante Zona Territoriale Omogenea A	
Art. 60 - Tutela del patrimonio edilizio ed architettonico della zona A	
Art. 61 - Zone d'interesse archeologico e aree archeologiche	
Art. 62 - Parco archeologico	
Capo V - Governo del rischio idrogeologico e del rischio sismico	pag. 42
Art. 63 - Interventi per la sistemazione idrica ed idrogeologica	
Art. 64 - Aree soggette a vincolo del PSAI, Autorità di Bacino Sinistra Sele	
Art. 65 - Prevenzione dal rischio sismico	
Capo VI - Difesa e valorizzazione delle risorse idriche	pag. 43
Art. 66 - Aree a difesa delle acque, ai sensi del D.Lgs. n. 152/06	
Art. 67 - Derivazione e captazione delle acque	

Capo VII - Salvaguardia delle aree di rispetto in rapporto ai valori naturali e storico-culturali pag. 45

- Art. 68 - Fasce di rispetto dalle strade
- Art. 69 - Fascia di rispetto cimiteriale
- Art. 70 - Fascia di rispetto ferroviaria
- Art. 71 - Fascia di rispetto relativa agli elettrodotti
- Art. 72 - Fascia di rispetto relativa a metanodotti e gasdotti.

PARTE TERZA

TITOLO I – Uso del territorio comunale

Capo I - Classificazione delle componenti del sistema insediativo pag. 47

- Art. 73 - Suddivisione del territorio comunale in ambiti e relative zone omogenee
- Art. 74 - Ambito urbano ed Ambito extraurbano - Le Aree di Trasformazione
- Art. 75 - Usi urbani del suolo: zone normative del tipo A, B, C, D
- Art. 76 - Usi non urbani del suolo: Ambito di tutela E1 e Zone Territoriali Omogenee E2, E3
- Art. 77 - Sistema degli spazi pubblici
- Art. 78 - Edilizia Residenziale Sociale ERS

Capo II - Normativa della zona A - Ambiti di tutela e recupero pag. 50

- Art. 79 - Generalità
- Art. 80 - Ambito di applicazione
- Art. 81 - Definizione delle categorie di intervento urbanistico ed edilizio
- Art. 82 - Cat. Ristrutturazione edilizia RE e ristrutturazione urbanistica RU
- Art. 83 - Definizione delle categorie di intervento ambientale
- Art. 84 - Ambiti di riqualificazione da sottoporre a specifici piani attuativi
- Art. 85 - Destinazioni funzionali consentite nella zona A

Capo III: Normativa della zona B - Ambiti di completamento residenziale pag. 52

- Art. 86 - Generalità
- Art. 87 - Ambito di applicazione
- Art. 88 - Definizione delle categorie di intervento edilizio ed urbanistico
- Art. 89 - Definizione delle categorie di intervento ambientale
- Art. 90 - Aree di Trasformazione AT del tipo B e Aree Standard AS da attuare attraverso comparti edificatori
- Art. 91 - Destinazioni funzionali consentite nella zona B
- Art. 92 - Norme particolari per le sottozone B1
- Art. 93 - Norme particolari per le sottozone B2

Capo IV: Normativa della zona C - Ambiti di espansione residenziale pag. 55

- Art. 94 - Generalità
- Art. 95 - Ambito di applicazione
- Art. 96 - Definizione delle categorie di intervento edilizio ed urbanistico
- Art. 97 - Definizione delle categorie di intervento ambientale
- Art. 98 - Aree di Trasformazione AT del tipo C da attuare attraverso comparti edificatori
- Art. 99 - Destinazioni funzionali consentite nella zona C
- Art. 100 - Spazi pubblici
- Art. 101 - Norme particolari per la zona C

Capo V: Normativa della zona D - Ambiti a caratterizzazione produttiva pag. 57

- Art. 102 - Generalità
- Art. 103 - Ambito di applicazione
- Art. 104 - Definizione delle categorie di intervento edilizio ed urbanistico
- Art. 105 - Definizione delle categorie di intervento ambientale
- Art. 106 - Aree di Trasformazione AT del tipo D da attuare attraverso comparti edificatori e ZTO del tipo D
- Art. 107 - Norme particolari per le sottozone D1
- Art. 108 - Norme particolari per le sottozone D2
- Art. 109 - Norme particolari per le sottozone D3
- Art. 110 - Norme particolari per le sottozone D4
- Art. 111 - Convenzione

Capo VI: Normativa delle zone F - Il sistema degli spazi pubblici: attrezzature e standards pag. 61

- Art. 112 - Generalità
- Art. 113 - Ambito di applicazione
- Art. 114 - Dotazione minima di spazi pubblici nelle zone a prevalente uso residenziale
- Art. 115.- Dotazione minima di spazi pubblici di ruolo territoriale
- Art. 116 - Aree Standard AS indotte da nuovo carico urbanistico
- Art. 117 - Disciplina delle zone F di ruolo locale, connesse all'insediamento residenziale, art. 3, D.M. n. 1444/68
- Art. 118 - Disciplina delle zone F di ruolo territoriale, art. 4, co. 5, D.M. n. 1444/68

Capo VII: Viabilità di Piano pag.64

- Art. 119 - Opere infrastrutturali viarie

TITOLO II – Uso del territorio comunale extraurbano

Capo I: Normativa delle zone E - Uso dei suoli non urbani pag. 65

- Art. 120 - Generalità: Il sistema ambientale e territoriale
- Art. 121 - Ambito di applicazione
- Art. 122 - Norme particolari per l'Ambito di tutela e valorizzazione mirata E1
- Art. 123 - Norme particolari per le Zone agricole produttive a matrice rurale prevalente E2
- Art. 124 - Destinazioni funzionali consentite nelle zone E2
- Art. 125 - Zone E2 e Parco Agricolo dell'Alento (E2t)
- Art. 126 - Norme particolari per le Zone agricole urbane e periurbane E3
- Art. 127 - Destinazioni funzionali consentite nelle zone E3
- Art. 128 - Norme valide per tutte le zone E
- Art. 129 - Consolidamento dei versanti
- Art. 130 - Mutamento di destinazione d'uso
- Art. 131 - Agriturismi
- Art. 132 - Nuovi fabbricati
- Art. 133 - Nuove abitazioni
- Art. 134 - Standard da corrispondere in zona E
- Art. 135 - Asservimenti ed accorpamenti

PARTE QUARTA

TITOLO I – Disposizioni di carattere programmatico

Capo I - Disciplina delle disposizioni programmatiche pag. 71

Art. 136 - Carattere delle disposizioni programmatiche
Art. 137 - Rimando agli Atti di Programmazione degli Interventi

TITOLO II – La trasformazione del territorio

Capo I – Definizioni di strumenti e parametri pag. 72

Art. 138 - Premessa
Art. 139 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Art. 140 - Aree di Trasformazione (AT)
Art. 141 - Aree Standard (AS)
Art. 142 - Comparto edificatorio
Art. 143 - Superficie Territoriale (ST)
Art. 144 - Indice di Edificabilità propria (IEp) e Diritto Edificatorio proprio (DEp)
Art. 145 - Incremento del Dep (premierità)
Art. 146 - Cessione dei DEp
Art. 147 - Indice Urbanistico (IU)
Art. 148 - Solaio lordo realizzabile (QST)
Art. 149 - Le Aree Standard AS (premierità)

CAPO II - Modalità di formazione e approvazione pag. 76

art. 150 - Procedimento di formazione dei PUA
art. 151 - Formazione del PUA di iniziativa privata - valutazione preventiva
art. 152 - Procedimento per l'approvazione del PUA

CAPO III - Modalità di attuazione pag. 77

Art. 153 - Perequazione
Art. 154 - Classificazione dei comparti edificatori
Art. 155 - Piano Urbanistico Attuativo dell'AT del Comparto
Art. 156 - Fabbricati esistenti nelle Aree di Trasformazione
Art. 157 - Convenzione per l'attuazione del comparto edificatorio
Art. 158 - Attuazione parziale e/o articolazione in sub-comparti del comparto edificatorio
Art. 159 - Attuazione del comparto edificatorio
Art. 160 - Espropriazione degli immobili ai fini dell'attuazione del comparto
Art. 161 - Attuazione di Ufficio del comparto
Art. 162 - Monetizzazione degli standard urbanistici

Capo IV – Parametri e indicatori di riferimento della componente programmatica pag. 82

Art. 163 - Indici operativi per zone
Art. 164 - Comparti edificatori e relativi indici e parametri
Art. 165 - Potenzialità insediativa residenziale e alloggi attivi

ALLEGATI ALLE NTA

1- Tabella della disciplina delle Z.T.O.
2 - Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti

PARTE PRIMA

TITOLO I - Disposizioni generali

Capo I – Oggetto ed elaborati del Piano

Art. 1 - Previsioni

1. Il Piano Urbanistico Comunale - PUC è lo strumento di pianificazione comunale che contiene le disposizioni strutturali di cui all'art. 3, co. 3, lett. a) della L.R. n. 16/2004 e s.m.i..
2. Le previsioni del PUC, riferite ad un arco temporale decennale, si applicano all'intero territorio comunale ed hanno validità a tempo indeterminato. Esse sono finalizzate ad individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, delle esigenze di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.
3. La definizione delle priorità di intervento e l'attribuzione dei diritti edificatori viene operata con gli Atti di Programmazione degli Interventi – API, di cui all'art. 25 della L.R. n. 16/2004, che hanno valore conformativo, mentre il PUC non assegna diritti edificatori.

Art. 2 – Oggetto del Piano e obiettivi

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) del Comune di Castelnuovo Cilento disciplinano le attività edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale e le attività di conservazione, tutela, recupero, modificazione e trasformazione fisica e funzionale.
2. Il PUC persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica, nel rispetto dei criteri di economicità, efficienza, efficacia, imparzialità, trasparenza, pubblicità e semplificazione amministrativa, nell'ambito della legislazione vigente.
3. Le presenti Norme di Attuazione disciplinano l'uso e la trasformazione del territorio comunale ai sensi della Legge n. 1150/42 e delle Leggi Regionali n. 14/82 e n. 16/2004 e s.m.i..
4. Il PUC persegue l'obiettivo della qualità urbana, ritenendola preconditione essenziale per lo sviluppo socio-economico, la salvaguardia dei valori paesistici, storici, artistici e tradizionali del territorio, mirando a realizzare un equilibrio tra conservazione ed innovazione.
5. Il Puc, mediante le utilizzazioni e le trasformazioni fisiche, ammissibili o prescritte, contenute nelle presenti Nta, persegue i seguenti obiettivi generali:
 - riqualificazione del tessuto insediativo;
 - valorizzazione delle risorse ambientali e culturali;
 - rilancio dell'economia locale;
 - riqualificazione della mobilità;
 - contenimento del consumo di suolo.

Art. 3 – Articolazione del Piano

1. Ai sensi dell'art. 3, L.R. n. 16/04, il PUC è articolato in “*disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche*”:
 - a) le *disposizioni strutturali*, con validità a tempo indeterminato, sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
 - b) le *disposizioni programmatiche*, sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali, attraverso il rimando e l'articolazione degli API (art. 25, L.R. n. 16/04 e Delibera Regionale n. 834/07).
2. Le disposizioni strutturali (di cui alla lettera “a” del precedente co. 1 delle presenti norme e art. 3, co. 3, lett. a) della L.R. n. 16/04) trovano attuazione attraverso le disposizioni programmatiche del PUC e le disposizioni degli API (correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali), che disciplinano, tra l'altro, anche le zone di trasformazione urbanistica del tipo ZTO B, C, D (di seguito aree AT).
3. Le disposizioni programmatiche del PUC si articolano in disposizioni contenute nelle presenti norme, rappresentate da regole urbanistiche attuabili immediatamente per gli interventi diretti (nelle diverse zone del D.M. n. 1444/68), regole urbanistiche a cui gli API si devono attenere e disposizioni da definire negli API,

finalizzate ad attuare gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria.

4. Ai sensi del D.M. n. 1444/68, il PUC classifica il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (A, B, C, D, E, H, F), in relazione a ciascuna delle quali esprime le densità territoriali, edilizie e fondiari.

5. Lo strumento di attuazione delle Aree di Trasformazione AT (delle quali il Puc stabilisce la perimetrazione strutturale e le relative grandezze urbanistiche, edilizie ed ambientali) è il comparto edificatorio, ai sensi della L.R. n. 16/04 e dell'art. 23 della L. n. 1150/42, costituito da aree indifferenziate (indifferenza dei suoli rispetto alle scelte urbanistiche) necessarie per l'edificazione e per i servizi. L'attuazione delle zone AT avviene attraverso PUA.

6. Per quanto non previsto, si applicano le disposizioni contenute nella normativa statale e regionale vigente.

Art. 4 - Atti di Programmazione degli Interventi - API

1. L'art. 25 della L.R. n. 16 del 2004 e s.m.i. introduce gli Atti di Programmazione degli Interventi - API, che disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

2. Gli Atti di Programmazione degli Interventi sono conformi alle previsioni del PUC e non ne modificano i contenuti. I contenuti degli API, nel riscontrare operativamente le disposizioni strutturali del PUC, assumono valore conformativo.

3. I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori, dunque, devono essere verificati ed aggiornati periodicamente in sede di Atti di Programmazione degli Interventi, ancorché coerentemente con le previsioni del PUC, in esito ad eventuali variazioni del quadro normativo di riferimento, dell'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e delle propensioni alla trasformazione urbana.

4. In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione gli API prevedono:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicando le relative fonti di finanziamento.

5. Per le opere pubbliche o di interesse pubblico, la delibera di approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità ed urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

6. Gli interventi pubblici da realizzare nell'arco temporale di tre anni con riferimento agli API sono individuati dall'amministrazione in funzione delle priorità insediative e strategiche e della reperibilità delle risorse finanziarie necessarie, anche attraverso il concorso dei privati.

7. Gli API stabiliscono, anche, gli interventi da attuare mediante Società di Trasformazione Urbana - STU.

8. Coerentemente al par. 4.2 delle Direttive regionali, emanate con deliberazione di G.R. n. 834 del 11.05.2007 (B.U.R.C. n. 33 del 18.06.2007), le presenti Norme Tecniche di Attuazione indicano gli elementi da definire mediante gli Atti di Programmazione degli Interventi, quali, in particolare:

- le categorie delle trasformazioni fisiche e funzionali;
- le categorie delle destinazioni d'uso;
- limiti minimi e massimi degli indici edilizi.

9. Ai sensi dell'art. 25, co. 3, L.R. n.16/04 e s.m.i., gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione, come disciplinato dalla Legge del 28.01.1977, n. 10, art. 13 e dalla L.R. del 28.11.2001, n. 19, art. 5 e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

Art. 5 - Norme ed elaborati del Piano

1. Il Piano Urbanistico Comunale si compone degli elaborati di seguito elencati.

2. Per ogni ZTO le norme indicano gli elementi da definire mediante API; in particolare, la normativa definisce misure riguardanti l'attività edilizia e urbanistica, quali: definizioni, grandezze, indici, destinazioni d'uso, vincoli, categorie d'intervento, modalità di attuazione, regole urbanistiche per la definizione degli API, regole incentivanti, disciplina delle ZTO, aree di trasformazione del tipo ZTO B, C, D (di seguito aree AT) e zone F del Decreto n. 1444/68.

3. Come sopra evidenziato, la disciplina del PUC è definita da prescrizioni di testo e prescrizioni grafiche. In caso di eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono quelle di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata. Nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

4. Il Puc si compone, oltre agli Elaborati sotto elencati, dei piani e dei programmi di settore con valenza o influenza sulla disciplina d'uso del territorio comunale che integrano e/o specificano i contenuti del PUC per le materie di loro competenza.

5. Le previsioni 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 n. 16/2004 e smi nonché della DGR n.287/2017 di recepimento Regolamento Edilizio Tipo RET, a cui si rinvia per le definizioni necessarie all'applicazione delle presenti Nta, e per tutto quanto ivi non specificato o non incluso. Le norme specifiche contenute nelle Nta, in caso di contrasto, si intendono comunque prevalenti sul Ruec.

ELENCO ELABORATI DEL PUC

A RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A1 Quadro conoscitivo

A2 Disposizioni strutturali e piano programmatico

Allegato 1 alla Relazione - Tabella dimensionamento abitativo e relativi standard

Allegato 2 alla Relazione - Tabella dimensionamento insediamenti produttivi e relativi standard

B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato 1 alle NTA - Tabella dei parametri urbanistico-edilizi delle Z.T.O.

Allegato 2 alle NTA - Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operanti nei comparti

C ALLEGATI CARTOGRAFICI

Quadro conoscitivo

Tav. 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1:25.000
Tav. 2	SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE	1:10.000
Tav. 2.a	Sistema insediativo e infrastrutturale	1:5.000
Tav. 2.b	Sistema insediativo e infrastrutturale	1:5.000
Tav. 3	CARTA DEI VINCOLI IDROGEOLOGICI	1:10.000
Tav. 3.a	Carta dei vincoli idrogeologici	1:5.000
Tav. 3.b	Carta dei vincoli idrogeologici	1:5.000
Tav. 4	CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO AMBIENTALI	1:10.000
Tav. 4.a	Carta dei vincoli paesaggistico ambientali	1:5.000
Tav. 4.b	Carta dei vincoli paesaggistico ambientali	1:5.000

Componente Strutturale

Tav. 5.1	CARTA DELLA NATURALITA'	1: 10.000
Tav. 5.2	RETE ECOLOGICA COMUNALE	1: 10.000
Tav. 5.3	AMBITI DI PAESAGGIO	1: 10.000
Tav. 6.1	CARTA DELLE INVARIANTI	1:10.000
Tav. 6.2	DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE	1:10.000
Tav. 6.3	AMBITI DI EQUIVALENZA	1:10.000

Componente programmatica

Tav. 7	AREE DI TRASFORMAZIONE	1:10.000
Tav. 7a	AREE DI TRASFORMAZIONE	1:5.000
Tav. 7b	AREE DI TRASFORMAZIONE	1:5.000
Tav. 7c	Aree di trasformazione (Vallo Scalo - Velina Nord)	1:2.000
Tav. 7d	Aree di trasformazione (Velina lago)	1:2.000
Tav. 7e	Aree di trasformazione (Capoluogo)	1:2.000

TAVOLE SERIE 8 Aree di trasformazione - SCHEDE COMPARTI

TAVOLE SERIE 9 - SCHEDE VALUTAZIONE D'INCIDENZA

D VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA V.A.S. E VALUTAZIONE DI INCIDENZA V.I.

D1. RAPPORTO AMBIENTALE

D2. SINTESI NON TECNICA

D3. RELAZIONE DI INCIDENZA

E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE R.U.E.C.

ELABORATI ULTERIORI

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA ex L. n. 447/95, ai sensi dell'art. 46, co. 1, L.R. n. 16/2004 e s.m.i.

CARTA DELL'USO AGRICOLO ex L.R. n. 14/82 e L.R. n. 2/87

STUDIO GEOSISMICO ex L.R. n. 9/83 e s.m.i.

Art. 6 - Regime degli interventi edilizi

1. Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla legge.
2. Le trasformazioni edilizie sono assoggettate alle forme di permessi di costruire o ad altri titoli abilitativi, stabiliti dalle leggi vigenti, a seconda della categoria di intervento utilizzata.
3. Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme di zona del PUC possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

Art. 7 – Misure di salvaguardia

1. A partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere il rilascio di atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi o l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati, qualora risultino in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del Piano Urbanistico Comunale in corso di approvazione.
2. Le Misure di Salvaguardia, disciplinate dall'art. 10 della L.R. n. 16/2004, come modificato dalla L.R. n. 19/2009, hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.
3. 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. Tali limitazioni, in caso di contrasto con le previsioni di piano, prevalgono sulla disciplina urbanistico-edilizia del Puc relativa agli ambiti eventualmente interessati da dette norme, determinando così limitazioni e condizionamenti alle previsioni di uso e trasformazione del suolo stabilite dal Puc stesso.
3. Il presente articolo è integrato e coordinato con l'art. 31 del PUC "Diversità di regime a seguito di adozione del PUC" e l'art. 4 del RUEC "Procedimenti edilizi in corso".

Art. 8 - Incentivi per il recupero edilizio, la riqualificazione urbana e la sostenibilità ambientale

1. Al fine di sostenere il recupero del patrimonio edilizio storico e di favorire interventi di riqualificazione urbana e dell'edilizia esistente di recente formazione, l'Amministrazione comunale, nell'ambito della legislazione vigente e degli orientamenti fissati dall'Unione Europea sulla prestazione energetica nell'edilizia, potrà promuovere forme di incentivazione anche attraverso la rimodulazione di oneri o di sgravi fiscali.
2. Il PUC prevede anche premialità urbanistiche a sostegno di interventi che favoriscono la valorizzazione urbana, sociale ed economica, nonché il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, ecologica e paesaggistica, attraverso l'incentivo di diritti edificatori privati aggiuntivi eventualmente rinvenibili all'interno della quota dei diritti edificatori assegnati al Comune.
3. Le forme di incentivi di cui ai precedenti commi 1 e 2, potranno essere specificati negli API e dovranno essere parte integrante delle convenzioni per l'attuazione degli interventi.

4. Il Puc persegue la sostenibilità ambientale degli insediamenti definendo i parametri e gli indirizzi da assumere nella progettazione urbanistica ed edilizia negli ambiti individuati, demandando al Ruc la definizione dei parametri e delle modalità costruttive da osservare nella progettazione. In particolare, gli Api ed il Ruc definiscono, tra gli altri requisiti, lo standard minimo o le modalità di:

- collegamento con il sistema delle aree verdi e dei servizi esistenti e di progetto anche attraverso appositi percorsi pedonali o ciclabili;
- attrezzaggio ecologico-ambientale delle aree produttive industriali ed artigianali esistenti e nuove;
- mantenimento e ripristino della permeabilità dei suoli e messa a dimora di elementi vegetazionali;
- risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- massimo sfruttamento dell'apporto solare per soddisfare il fabbisogno energetico e luminoso;
- utilizzo di materiali naturali ed ecologici;
- adozione di sistemi di recupero dell'acqua piovana.

5. Il Puc, attraverso le misure di cui al precedente comma, opportunamente parametrizzate ed eventualmente incentivate mediante apposite premialità edilizie urbanistiche, favorisce l'adozione della certificazione energetica degli interventi edilizi applicando gli "Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Ruc", di cui alla Dgrc n. 659/2007, e delle "Linee guida della Giunta Regionale per la valutazione della sostenibilità energetico ambientale degli edifici – Protocollo Itaca sintetico".

Art. 9 - 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, nella misura stabilita dalla legislazione vigente, è destinabile ad attrezzature e servizi, secondo quanto stabilito con delibera di GC 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. 10 - Strumenti di pianificazione sovraordinata

1. Il presente Puc:

- recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptr, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, approvati con la Legge Regionale della Campania n.13 del 13 ottobre 2008;
- recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptcp, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 15 del 30 marzo 2012;
- recepisce, senza modifiche, la disciplina del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud e della competente Autorità di Bacino;
- recepisce le previsioni degli altri strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati e pertinenti al territorio comunale.

2. In presenza di previsioni del Puc contrastanti con previsioni di Piani sovraordinati, prevalgono le disposizioni di questi ultimi fino a quando le stesse non saranno modificate secondo le procedure di legge vigenti.

Capo II – Parametri e classificazioni

Art. 11 – Definizioni, grandezze e indici

L'attività edilizia ed urbanistica (conservazione, tutela, modificazione e trasformazione) è regolata dalle definizioni, grandezze urbanistiche, grandezze edilizie ed indici specificati al Titolo I – Capo II Definizioni, grandezze ed indici artt. 5, 6, 7 del R.U.E.C..

Si rinvia al R.U.E.C., Parte Prima - Principi generali e disciplina dell'attività edilizia, anche per tutte le altre definizioni riferibili all'uso del territorio e alla trasformazione edilizia e urbanistica.

Art. 12 - Definizioni

Vedi Titolo I – Capo II Definizioni, grandezze ed indici, art. 5 del R.U.E.C..

Art. 13 - Grandezze urbanistiche ed edilizie

Vedi Titolo I – Capo II Definizioni, grandezze ed indici, art. 6 del R.U.E.C..

Art. 14 – Indici, altezze e distanze

Vedi Titolo I – Capo II Definizioni, grandezze ed indici, artt. 6 e 7 del R.U.E.C..

Capo III – Usi del territorio

Art. 15 – Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate in otto funzioni: abitative, commerciali, terziarie, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali, infrastrutture e servizi. In conformità a tali funzioni, le principali destinazioni d'uso sono classificate come segue.

2. Le destinazioni d'uso sono consentite secondo i limiti stabiliti dalle norme delle zone.

3. Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione di cui agli artt. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 si procede per analogia funzionale. Con separato provvedimento o in sede di definizione dei Piani attuativi, il Comune può ulteriormente distinguere e specificare le destinazioni d'uso di cui agli artt. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, ferma restando la classificazione per funzioni.

Art. 16 - Destinazioni Abitative (DA)

DA: civili abitazioni.

Art. 17 - Destinazioni Commerciali (DC)

Ai sensi dell'art. 4, co. 1 della L. R. 9 gennaio 2014, n. 1 "Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale", come modificata dalle Leggi Regionali 25 febbraio 2014 n. 10 e 7 agosto 2014, n. 16, le funzioni commerciali sono classificate nel modo seguente:

DC/1: vedi EV (esercizio di vicinato per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita *nei limiti dimensionali previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera v*), come sostituita dall'art. 12, co. 2, lett. a) della L. R. 25 febbraio 2014, n. 10);

DC/2: vedi MA/M (media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita *nei limiti dimensionali previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera z*), come sostituita dall'art. 12, co. 2, lett. b) della L. R. 25 febbraio 2014, n. 10);

DC/3: vedi ME (media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita *nei limiti dimensionali previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera z*), come sostituita dall'art. 12, co. 2, lett. c) della L. R. 25 febbraio 2014, n. 10);

DC/4: vedi G1A/M (ipermercato - grande struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita fino a 5.000 metri quadrati);

DC/5: vedi G1E (grande struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita fino a 15.000 metri quadrati);

DC/6: vedi G2CQ (centro commerciale di quartiere o interquartiere, quale grande struttura di vendita costituita da almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita fino a 5.000 metri quadrati); vedi G2CI (centro commerciale inferiore, cioè grande struttura di vendita costituita da almeno 8 esercizi commerciali con le caratteristiche previste dalla lettera g), con superficie di vendita compresa tra 5.001 metri quadrati e 15.000 metri quadrati); vedi G2CS (centro commerciale superiore, cioè grande struttura di vendita costituita da almeno 12 esercizi commerciali, con le caratteristiche previste dalla lettera g), con superficie di vendita maggiore di 15.000 metri quadrati);

DC/7: fiere;

DC/8: vedi EMI (esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia);

DC/9: vedi MAP (mercato su area privata costituito da aggregazione di posteggi in numero di almeno 20, la cui singola superficie non supera 80 metri quadrati e di superficie complessiva di vendita non superiore a 3000 metri quadrati nei Comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti).

Art. 18 - Destinazioni Terziarie (DT)

DT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;

DT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione;

DT/3: Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata;

DT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni direzionali, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca, sedi d'informatica e telematica;

DT/5: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, pizzerie, sale ristoro, pub, locali notturni, ecc.);

DT/6: Laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona e alla famiglia, laboratori artigianali per attività non moleste, studi d'artista, mostre ed esposizioni;

- DT/7: centri benessere, spa;
DT/8: Autorimesse private;
DT/9: Stazioni di servizio e di distribuzione carburante (attrezzature, assistenza automobilistica, autolavaggio, attività commerciali di servizio all'utenza con spazi tecnici e ristoro);
DT/10: Discoteche, attrezzature per spettacoli all'aperto, congressuali, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, fiere ed esposizioni.

Art. 19 - Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)

- DTR/1: Alberghi, pensioni, Bed & Breakfast e affittacamere;
DTR/2: Motel, residence;
DTR/3: Centri congressuali;
DTR/4: Campeggi, villaggi turistici, agri campeggi, campi da golf;
DTR/5: Giostre e Spettacoli viaggianti.

Art. 20 - Destinazioni Produttive (DP)

- DP/1: Laboratori artigianali ed officine, artigianato produttivo;
DP/2: Commercio all'ingrosso;
DP/3: Attività industriali;
DP/4: Logistica, depositi e magazzini;
DP/5: Centrali di produzione di energia rinnovabile da fotovoltaico (secondo il Piano PAES);
DP/6: Centri intermodali.

Nelle zone residenziali, la compatibilità ambientale di tali attività deve essere sempre e comunque verificata dagli organismi competenti e dall'esito si accerterà la compatibilità con gli insediamenti esistenti.

Art. 21- Destinazioni Agricole e produttive specifiche dell'agricoltura (DAG)

- DAG/1: abitazioni agricole (edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui L.R. n. 14/82), accessori e servizi (rimesse, cantine, piccoli depositi). Edifici colonici recuperati o recuperabili e abitazioni sparse destinate a uso civile antecedenti al 21.04.1983 e/o autorizzate ai sensi della Legge n. 47/85;
DAG/2: fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini);
DAG/3: allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq);
DAG/4: impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse e officine per macchine agricole, non appartenenti a una specifica azienda agricola);
DAG/5: annessi ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per la trasformazione, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale;
DAG/6: agriturismo e turismo rurale, agri campeggi, pizzerie, trattorie aziendali o tipiche, circoli; immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica, L.R. n. 41/84, L. n. 99/04, L.R. n. 17/2001 e L.R. n. 5/2001;
DAG/7: impianti produttivi agro-alimentari, depositi agro-alimentari;
DAG/8: serre;
DAG/9: mercati aziendali (chiusi o aperti);
DAG/10: macellerie agricole o aziendali;
DAG/11: strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, impianti ippici per sport equestri, maneggi, canili.
DAG/12: giardini e orti, piccole strutture temporanee e rimovibili di supporto alla vendita stagionale diretta e al ristoro (chioschi, tendostrutture, gazebi, ecc.).

Art. 22 – Parcheggi non pertinenziali

- DPA/1: autorimesse;
DPA/2: autosilo;
DPA/3: terminal.

Art. 23 - Infrastrutture e servizi (URB)

- URB/1: urbanizzazioni primarie;

URB/2: urbanizzazioni secondarie (servizi pubblici: spazi di cui al D.M. n. 1444 del 1968, artt. 3 e 4, attrezzature collettive, per istruzione, verde e sport, parcheggi; sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi ed attrezzature universitarie, servizi sociali, attrezzature sanitarie, assistenziali, per istruzione superiore e parchi territoriali).

Art. 24 – Modifiche di destinazione d’uso

Si rimanda all’art. 12.10 del R.U.E.C..

Art. 25 - Frazionamento o accorpamento di unità immobiliare

Si rimanda all’art. 12.11 del R.U.E.C..

Art. 26 - Parcheggi pubblici e pertinenziali

Si rimanda all’art. 12.12 del R.U.E.C..

Capo IV - Categorie d'intervento

Art. 27 - Categorie di intervento edilizio

1. In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento edilizio, raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio e Nuova costruzione, sono così individuate:

RECUPERO EDILIZIO

- a. Manutenzione ordinaria,
- b. Manutenzione straordinaria
- c. Eliminazione di barriere architettoniche
- d. Restauro e risanamento conservativo
- e. Ristrutturazione edilizia
- f. Recupero abitativo dei sottotetti
- g. Diradamento

NUOVA COSTRUZIONE

- h. Demolizione e ricostruzione,
- i. Nuova edificazione
- l. Ampliamento

2. Per la definizione degli interventi di Manutenzione ordinaria – MO, si rimanda all'art. 10.1.1 del R.U.E.C..

3. Per la definizione degli interventi di Manutenzione straordinaria – MS, si rimanda all'art. 10.1.2 del R.U.E.C..

4. Per la definizione della categoria d'intervento edilizio Eliminazione di barriere architettoniche – BA, si rimanda all'art. 10.1.3 del R.U.E.C..

5. Per la definizione della categoria d'intervento edilizio Restauro e risanamento conservativo - RR, si rimanda all'art. 10.1.4 del R.U.E.C..

6. Per la definizione della categoria d'intervento edilizio Ristrutturazione edilizia - RE, si rimanda all'art. 10.1.5 del R.U.E.C..

7. Per la definizione della categoria d'intervento edilizio Recupero abitativo dei sottotetti - RS si rimanda all'art. 10.1 .6 del R.U.E.C..

8. Per la definizione della categoria d'intervento edilizio Diradamento – DIR, si rimanda all'art. 10.1 .7 del R.U.E.C..

9. Sono interventi di Nuova costruzione - NC, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti categorie di intervento edilizio:

DR - Demolizione e ricostruzione: per la definizione della categoria d'intervento edilizio, si rimanda all'art. 10.2.1 del R.U.E.C..

NE - Nuova edificazione: per la definizione della categoria d'intervento edilizio, si rimanda all'art. 10.2.2 del R.U.E.C..

AMP – Ampliamento (AMP) per la definizione della categoria d'intervento edilizio, si rimanda all'art. 10.2.3 del R.U.E.C..

Art. 28 - Categorie di intervento urbanistico

1. In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico, raggruppate sotto la categoria generale di Trasformazioni urbanistiche, sono così individuate:

- a. Ristrutturazione urbanistica,
- b. Nuovo impianto urbanistico, secondo le definizioni e specificazioni che seguono.

2. RU - Ristrutturazione urbanistica: per la definizione della categoria d'intervento urbanistico, si rimanda all'art. 9.1 del R.U.E.C.

3. NIU - Nuovo impianto urbanistico: per la definizione della categoria d'intervento urbanistico, si rimanda all'art. 9.2 del R.U.E.C..

Art. 29 - Categorie di intervento ambientale

1. Gli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientali sono articolati in sei categorie:

- a. Risanamento ambientale
- b. Ripristino ambientale
- c. Restauro ambientale
- d. Mitigazione e compensazione d'impatto ambientale
- e. Valorizzazione ambientale
- f. Miglioramento bio-energetico
- g. Permeabilizzazione dei suoli

2. Nelle aree di interesse ambientale e paesaggistico, così come individuate nelle tavole cartografiche Serie 6 e 7, tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, eventualmente previsti dal Piano, sono ammessi se e solo se risultano integrati con gli interventi individuati dal presente articolo. In particolare, al fine dell'approvazione dei singoli progetti, gli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientali sono da ritenersi complementari al progetto di trasformazione edilizia ed eventualmente propedeutici in fase di realizzazione delle opere.

Le categorie di intervento ambientale sono suscettibili di applicazione sull'intero territorio comunale.

- a. Risanamento ambientale – RSA: per la definizione della categoria d'intervento ambientale, si rimanda all'art. 11.1 del R.U.E.C..
- b. Ripristino ambientale – RIA: per la definizione della categoria d'intervento ambientale, si rimanda all'art. 11.2 del R.U.E.C..
- c. Restauro ambientale – REA: per la definizione della categoria d'intervento ambientale, si rimanda all'art. 11.3 del R.U.E.C..
- d. Mitigazione e compensazione di impatto ambientale – MIA: per la definizione della categoria d'intervento ambientale, si rimanda all'art. 11.4 del R.U.E.C..
- e. Valorizzazione ambientale – VLA: per la definizione della categoria d'intervento ambientale si rimanda all'art. 11.5 del R.U.E.C..
- f. Miglioramento bio-energetico – MBE: per la definizione della categoria d'intervento ambientale, si rimanda all'art. 11.6 del R.U.E.C..
- g. Permeabilizzazione del suolo – PS: per la definizione della categoria d'intervento ambientale, si rimanda all'art. 11.7 del R.U.E.C..

10. Tutte le categorie di intervento ambientale sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. In particolare, sono obbligatori:

- a) gli interventi di categoria RSA, sulla base dei tempi, delle modalità e degli oneri previsti dalla Parte IV, Titolo V, del D.Lgs. n. 152/2006, e dai relativi Regolamenti di attuazione;
- b) gli interventi di categoria RIA, nei casi di attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo, una volta conclusa tale attività, o comunque se imposti da norme di settore sovraordinate, nonché nei casi di interventi trasformativi in aree compromesse della Rete ecologica, unitamente o in alternativa a interventi di categoria REA;
- c) gli interventi di categoria MIA, per tutte le opere e gli interventi soggetti a procedura di VIA, per tutti gli interventi urbanistici-edilizi di Nuova costruzione e gli interventi di impianti e infrastrutture, che ricadano nelle aree della Rete ecologica;
- d) gli interventi di categoria REA, nei casi di interventi di categoria RR, RE, DIR sugli edifici, nonché nei casi di interventi trasformativi, qualora ammessi, nelle aree della Rete ecologica, unitamente o in alternativa a interventi di categoria RIA;
- e) gli interventi di categoria VLA, per le aree destinate a verde pubblico dagli strumenti urbanistici attuativi o a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale;

9. I progetti degli interventi diretti pubblici o privati – con esclusione degli interventi di categoria MO, MS, RE (senza aumento di SUL e di volume e senza modifica della sagoma del fabbricato) – ricadenti nella *Rete ecologica*, nelle aree a verde privato della città consolidata, negli strumenti urbanistici esecutivi, in Programmi integrati dovranno essere corredati da una "Valutazione ambientale preliminare", contenente:

- a) l'analisi ambientale preliminare, intesa quale conoscenza e descrizione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche dei luoghi, con riguardo agli aspetti idrogeologici, idraulici, agropedologici, vegetazionali e del loro stato di conservazione o alterazione;
- b) la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesaggistiche generati dagli interventi previsti, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e della natura degli interventi trasformativi;
- c) l'individuazione delle categorie d'intervento ambientale da applicare sulla base delle risultanze delle valutazioni di cui alle lett. a) e b), nonché la definizione tecnico-progettuale degli specifici interventi di categoria ambientale.

11. Nel caso in cui il procedimento di redazione di Programmi Integrati, o di PUA, comunque denominati, preceda l'entrata in vigore del Puc, si rinvia alle disposizioni della D.G.R. n. 203 del 5 marzo 2010 "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in Regione Campania" e del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania, di cui al D.G.P.R. del 18 dicembre 2009 n. 17.

12. In caso di interferenza o sovrapposizione della disciplina del presente articolo con norme sovraordinate, si applicano esclusivamente tali norme sovraordinate.

Art. 30 - Categorie di intervento per gli spazi non edificati

Si rimanda all'art. 11.8 del R.U.E.C..

Art. 31 - Diversità di regime a seguito del PUC

1. Il PUC conferma i Permessi di Costruire già rilasciati nelle modalità prescritte dal R.U.E.C..
2. Il PUC conferma i PUA approvati, ma non attuati, disciplinando tali PUA come aree di trasformazione, sottoposte a regime di comparto edificatorio. Per queste aree l'attuazione avviene secondo i parametri e i tempi del PUA approvato, seguendo le disposizioni previste nei titoli abilitanti, compresi i tempi di completamento e di eventuale rinnovo, già disciplinati dalle leggi vigenti in materia. L'attuazione dei PUA approvati avviene secondo parametri e grandezze fissate dai titoli abilitanti anche nel caso di mancata realizzazione nei termini predetti, ovvero nel caso di rinnovo della convenzione o di proposta in variante, come disciplina la normativa di settore e comunque entro i tempi di validità del PUC e dei relativi Atti di Programmazione degli Interventi. L'area sarà in ogni caso assoggettata alla disciplina di NdA e R.U.E.C. del PUC per quanto attiene le indicazioni che regolano le misure di salvaguardia, l'efficientamento energetico, ecc..
3. Il presente articolo è integrato e coordinato con l'art. 7 delle presenti NdA e l'art. 4 del R.U.E.C..

Capo V - Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Art. 32 – Ambiti e Sistemi

1. Il Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio di Castelnuovo Cilento in due ambiti: urbano (agglomerato urbano nelle differenziate componenti ed usi) ed extraurbano (agricolo, forestale, pascolivo) o territorio rurale e aperto, come definito nell'ambito delle Linee Guida per il Paesaggio (PTR Campania).
2. L'ambito urbano racchiude il Sistema insediativo ed il Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti. L'ambito extraurbano comprende il Sistema ambientale ed agricolo.
3. I Sistemi, assumono ruolo strutturante del PUC e configurano l'articolazione urbanistica ed ambientale del territorio.
4. Costituisce, inoltre, parte strutturale del Piano la suddivisione dei sistemi in Zone Territoriali Omogenee ed in Aree di Trasformazione AT, d'attuarsi attraverso le modalità del comparto edificatorio e di disciplina di uso, tutela e d'attuazione. Il Piano fa riferimento alle unità di suolo dedotte da tale suddivisione.
5. L'ambito urbano è suddiviso in ambiti insediativi differenziati con valore strutturale. L'ambito insediativo (ovvero il tessuto urbanistico-insediativo) è definito nella forma (perimetrazione), nelle ZTO, nelle grandezze, nelle aree AT e nella viabilità di piano.
6. L'ambito extraurbano, con valore strutturale, è costituito da suoli non urbani, usi agricoli, forestali, pascolivi ed è costituito da un ambito di tutela, zone agricole ed insediamenti sparsi.

Art. 33 - Modalità di attuazione del PUC

1. Il PUC si attua attraverso *intervento diretto* o attraverso *intervento indiretto*, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.
2. Per *interventi diretti* si intendono gli interventi realizzabili direttamente senza titolo abilitativo o sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali e regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, o per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo può essere subordinato alla stipula di una convenzione (Permesso di Costruire Convenzionato) o alla sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.
3. Per *interventi indiretti* si intendono gli interventi subordinati dal PUC all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale, o all'approvazione di Programmi integrati, come previsti dalle presenti norme.
4. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione ed il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti ed interventi indiretti, tra interventi pubblici e privati, l'Amministrazione Comunale può far ricorso al *Programma integrato*, di cui all'art. 35, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie e secondo la relativa disciplina, in assenza di tali strumenti.
5. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal PUC sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio e nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgono sugli strumenti urbanistici comunali.

Art. 34 - Norme generali per gli interventi indiretti

1. Gli interventi indiretti si attuano mediante strumento urbanistico attuativo o sono soggetti alla procedura del *Programma integrato*, come definita dall'art. 35.
2. Il PUC definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso, i vincoli e i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi di cui al co. 1.
3. La formazione degli strumenti urbanistici attuativi può essere di iniziativa pubblica o privata: il Comune può subordinare o promuovere tali iniziative mediante atti di indirizzo e programmazione, che stabiliscano priorità ed eventuali risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e maggiore rilevanza urbanistica; sono subordinati a tali atti, i Programmi integrati. Gli atti di programmazione urbanistica costituiscono indirizzo vincolante per la programmazione dei lavori pubblici, di cui all'art. 128 del D.Lgs n. 163/2006.
4. In caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione, di cui al co. 3, alla formazione e attuazione degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata può sostituirsi il Comune, nel rispetto delle norme vigenti e secondo la disciplina del PUC.
5. Al fine di migliorare la struttura urbana del comune, la qualità della vita e produrre inclusione sociale, viene attivato il processo di partecipazione dei cittadini alle decisioni relative agli strumenti di pianificazione e ai

progetti di trasformazione. Pertanto, tutti gli interventi indiretti, come definiti al co. 1 e gli strumenti ad essi assimilabili definiti da norme sovraordinate, sono sottoposti, sin dalla fase preliminare e fino alla definizione, a procedure d'informazione e consultazione della cittadinanza. Sono fatte salve le procedure di evidenza pubblica già stabilite dalle presenti norme per la formazione dei *Programmi integrati*. Tali disposizioni si applicano a tutti gli interventi, la cui procedura sia avviata successivamente all'adozione del PUC.

6. Gli strumenti di intervento indiretto sono predisposti nel rispetto della disciplina e degli elaborati di PUC. Tali strumenti contengono, in generale:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati, individuando le funzioni e, all'interno di esse, le destinazioni d'uso;
- b) la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;
- c) la verifica di compatibilità ambientale, compreso il rispetto del Piano di zonizzazione acustica e l'analisi del rischio geologico (idrogeologico, idraulico, sismico) e sanitario (emissioni di gas dal sottosuolo);
- d) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione di eventuali beni di interesse culturale;
- e) gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, se non già sviluppati all'interno dello strumento urbanistico attuativo, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;
- f) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione, degli interventi definiti ai sensi delle lett. c) ed d), e delle connessioni esterne, i soggetti e le risorse di finanziamento;
- g) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti;
- h) il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere.

7. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico. Ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture di mobilità e dei servizi pubblici, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica.

8. Fatto salvo quanto stabilito da norme più specifiche o sovraordinate, negli strumenti urbanistici attuativi sono a carico dei soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori i seguenti oneri: la cessione, a titolo gratuito al Comune, delle aree destinate a standard (AS) e delle aree destinate a viabilità (AV) dal PUC; la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria (e allacciamenti alla reti) e secondaria previste nelle aree di trasformazione (AT), secondo le previsioni del PUA e comunque secondo le misure minime stabilite dalla disciplina di PUC; ; gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse; per le opere di urbanizzazione secondaria è prevista, a discrezione della Pubblica Amministrazione, la possibilità della monetizzazione, in alternativa alla realizzazione; la monetizzazione delle aree a standard è prevista anche nel caso in cui non vi sia la possibilità effettiva di reperire le aree necessarie; la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata non inferiore a 3 anni dal collaudo finale.

9. Lo strumento urbanistico attuativo può prevedere, tramite convenzione, l'affidamento della gestione delle aree a verde pubblico ai soggetti attuatori degli interventi, oltre il termine di 3 anni di cui al co. 8, prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree una quota della SLS privata di convenzione destinata a funzioni non abitative, o impianti sportivi e attrezzature socio-ricreative pubbliche all'aperto, fatto salvo il limite minimo di cessione di aree e di standard urbanistici stabiliti dal PUC.

10. Per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata è necessario il concorso dei proprietari, riuniti in Consorzio. Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto. Sono acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale. I proprietari riuniti in Consorzio presentano al Comune lo strumento urbanistico attuativo esteso a tutto l'ambito d'intervento, garantendo agli altri proprietari l'eventuale futura utilizzazione delle previsioni edificatorie secondo criteri di perequazione e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti o della pubblica amministrazione.

11. Nei casi in cui il Comune si sostituisca ai proprietari nella formazione dello strumento urbanistico attuativo e non si consegua, previa diffida ai termini di legge, la condizione di cui al comma 10, il Comune stesso procede all'espropriazione delle aree d'intervento. Le aree espropriate saranno cedute ai richiedenti attraverso i

procedimenti ad evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative, o potrà essere costituita una *Società di trasformazione urbana* ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs n. 267/2000. Nell'avviso di bando saranno precisate le condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PUC.

12. Salvo quanto ammesso da norme sovraordinate, gli strumenti urbanistici attuativi possono modificare i perimetri degli ambiti ad intervento indiretto, senza che ciò comporti variante al PUC, nei seguenti casi:

- a) le modifiche siano motivate da esigenze di qualità e di dettaglio progettuale o di fattibilità degli interventi (ritrovamenti archeologici, imposizione di nuovi vincoli, impedimenti idro-geologici, inerzia di una quota dei proprietari);
- b) non venga modificata la SLS massima ammessa dal PUC, salvo variazioni della stessa consentite da norme statali o regionali.

13. Il Comune provvede all'adozione ed all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto dei tempi stabiliti da norme statali o regionali, con particolare riferimento alla L.R. n. 16/2004. All'atto del ricevimento delle proposte di strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa privata, il responsabile del procedimento, o il dirigente dell'Ufficio ricevente, fissa il termine massimo per la conclusione dell'istruttoria compatibile con i tempi stabiliti da norme sovraordinate per l'assunzione del provvedimento finale di adozione; entro 30 giorni dallo stesso ricevimento, il responsabile del procedimento comunica al soggetto proponente le eventuali integrazioni da effettuare agli elaborati già presentati e l'eventuale posticipazione del termine di conclusione dell'istruttoria.

Art. 35 - Programma Integrato (PI)

1. Il Programma integrato ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale ed il finanziamento privato di opere pubbliche. Fino all'esercizio di tale facoltà, è fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse Zone Territoriali Omogenee.

2. Il Programma integrato si applica su ambiti d'intervento appositamente individuati ed inseriti negli Atti di Programmazione degli Interventi, localizzati:

- a) nel centro storico, al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi diretti privati e la loro integrazione con interventi sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- b) nei tessuti consolidati, sia al fine di ristrutturare impianti urbani disomogenei e incompiuti, favorendo, mediante incentivi urbanistici, il trasferimento di costruzioni e il reperimento di aree per servizi pubblici, sia al fine di migliorare la qualità urbana e la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici, mediante incentivi urbanistici e il concorso privato nel finanziamento di opere pubbliche;
- c) nell'ambito del Sistema Ambientale, al fine di promuovere interventi integrati di riqualificazione ambientale, valorizzazione dei beni culturali e promozione del turismo rurale, concorrendo, in particolare, alla costituzione del Parco agricolo;
- d) nelle aree comprese nella Rete ecologica e, in particolare, in area SIC, al fine di promuovere, coordinare, indirizzare, anche dal punto di vista progettuale, gli interventi, in ambiti vasti e su più componenti di PUC, tra loro integrate, anche concorrendo alla costituzione del Parco Lungofiume dell'Alento.

3. Il Programma integrato è uno strumento finalizzato alla definizione progettuale delle previsioni di PUC, in relazione a parti del territorio, potenzialmente interessate da interventi di particolare rilevanza urbana; tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, la verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare elevati livelli di qualità urbana ed ambientale e di partecipazione democratica; al contempo, il PI mira ad incentivare il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche.

4. Il Programma integrato è, di norma, di iniziativa pubblica ed è promosso e definito con la seguente procedura:

- a) formazione di un Programma preliminare che definisca: obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;
- b) pubblicazione del programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento o delle istanze di accesso agli incentivi;
- c) valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare;
- d) formazione e approvazione del Programma definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma preliminare.

5. Il Programma definitivo contiene, quali elaborati essenziali: la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati; le aree su cui individuare eventuali comparti e procedere alla costituzione del Consorzio; il Piano finanziario; il Programma temporale.

6. Qualora, ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del *Programma integrato*, sia richiesta la partecipazione di altre amministrazioni e/o enti, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure, promuove la conferenza di servizi di cui agli artt. 14 e succ. della L. n. 241/1990 e, all'occorrenza, l'accordo di programma di cui all'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000.

7. Se non è approvato tramite accordo di programma, il Programma integrato è soggetto alle procedure di approvazione previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale; se contiene al suo interno strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica, è soggetto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della L.n. 1150/1942, nonché alle procedure di approvazione previste dalla legislazione regionale.

8. Se di iniziativa privata, il Programma Integrato preliminare è presentato al Comune dai soggetti che rappresentino, in quanto proprietari o aventi titolo, la maggioranza assoluta sia del valore catastale degli immobili ricadenti nell'ambito d'intervento, sia delle previsioni edificatorie attribuite dal PUC ai proprietari, ovvero dai soggetti che rappresentino le quote di proprietà secondo i limiti fissati per i PUA dalla L.R. n. 16/04.

9. Il Programma Integrato preliminare può estendersi ad aree ed infrastrutture esterne agli ambiti di PI, anche sottoposte a differenti strumenti o modalità d'intervento, in ragione della opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo.

10. Ai fini della formazione del Programma Integrato preliminare, il soggetto titolare dell'iniziativa procede ad una consultazione preventiva dei proprietari, dei soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni competenti a vario titolo. Tali consultazioni avvengono mediante conferenze istruttorie e secondo modalità di partecipazione.

11. Il preliminare del Programma Integrato è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le necessarie valutazioni e contengano le indicazioni, formulate a livello preliminare, integrate da una particolare attenzione:

- a) agli obiettivi specifici da perseguire nella parte di territorio interessata e loro relazione con gli obiettivi generali di Piano;
- b) all'inserimento e agli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico;
- c) alla definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni;
- d) alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico, nonché alla individuazione degli interventi pubblici prioritari;
- e) alla rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- f) alla corrispondenza tra il preliminare di PI e la disciplina urbanistica in vigore;
- g) alla definizione dei finanziamenti pubblici disponibili e attivabili.

12. Il preliminare del Programma Integrato può essere predisposto dall'Amministrazione comunale o su iniziativa privata (in tal caso è istruito dall'Amministrazione comunale) in coerenza agli indirizzi ed agli elaborati del PUC.

13. Ai fini dell'attuazione del Programma Integrato, nelle parti ad intervento indiretto, il Comune procede ai sensi dell'art. 32, co. 10, se di iniziativa privata, e ai sensi dell'art. 32, co. 11, se di iniziativa pubblica. In caso di iniziativa pubblica, per l'attuazione degli interventi nelle perimetrazioni di PI, il Comune può costituire una *Società di trasformazione urbana*, ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs n. 267/2000.

14. Il PI è prescritto per la definizione ed attuazione del Parco Agricolo dell'Alento e del Parco Lungofiume Alento, nonché nella definizione di aree sensibili della rete ecologica locale (REL); in tali aree, gli interventi si attuano con modalità diretta, secondo la specifica disciplina delle zone in cui ricadono o attraverso la promozione del PI.

15. I PI potranno prevedere misure ed incentivi di carattere urbanistico (diritti di edificazione aggiuntivi), fiscale e finanziario, riduzione oneri degli concessionari, esenzione IMU, contributi finanziari agli interventi privati, finanziamenti per acquisizioni aree e realizzazione opere pubbliche.

Quale incentivo di carattere urbanistico, il PI potrà prevedere la demolizione parziale o totale di edifici, ove già consentito dalle norme, e la ricostruzione degli stessi, con aumento di SLS compreso tra il 20% e il 30% del volume preesistente demolito e regolarmente assentito da definire in sede di convenzione con l'Amministrazione comunale. Il PI stabilisce, quale bilancio finale complessivo, l'entità del reperimento di nuove aree o spazi a destinazione pubblica, commisurata agli interventi di demolizione.

16. Il Comune ha facoltà, senza che ciò costituisca variante al PUC, di far ricorso allo strumento dei PI anche per aree diverse dalle perimetrazioni individuate.

17. Le convenzioni tra l'Ente pubblico e soggetti privati relativamente alla disciplina dei PI devono prevedere:

- a) le prestazioni oggetto delle convenzioni;
- b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- c) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- d) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

PARTE SECONDA

TITOLO I – Disposizioni di carattere strutturale

Capo I - Componenti della parte strutturale del Piano

Art. 36 - Generalità

1. Le disposizioni strutturali hanno validità a tempo indeterminato. Sono finalizzate ad individuare le linee fondamentali di sviluppo a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo e di mitigazione dei rischi. Tale linee sviluppano le azioni della tutela, valorizzazione, trasformazione fisica e funzionale prioritarie per il miglioramento della qualità territoriale, urbanistica ed ambientale.
2. La parte strutturale del Piano definisce i principi, le finalità di tutela ed i caratteri differenziati della tutela mirata per ciascuna componente strutturale.
3. La parte programmatica del Piano definisce l'ambito di tutela mirata E1 e ne individua i criteri di salvaguardia e la relativa disciplina.
4. L'ambito E1 è anche partecipe del più complesso ambito extraurbano, della rete ecologica comunale e della struttura del paesaggio locale. Fermo restando l'organicità della struttura del paesaggio e delle possibili unità nel quale coesistono e si incrociano differenti azioni di valorizzazione e le zone agricole omogenee E2, E3, l'ambito di tutela E1 esplicita il carattere di tutela in forza anche di misure sovraordinate attraverso misure cogenti e divieti.

Art. 37 - Aree tutelate per legge

1. Il PUC tiene conto dei seguenti tipi di vincolo previsti da leggi statali o regionali, dal PTR e dal PTCP e rappresentate nelle tavole del PUC. In particolare:
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, D. L.vo n. 42/04, art. 136 (tavole serie 4);
 - Beni ambientali tutelati, D. L.vo n. 42/04, art. 142 (tavole serie 4);
 - Aree soggette a vincolo idrogeologico individuate ai sensi del R.D. 3267/23 (tavole serie 3);
 - Aree a pericolosità e a rischio idraulico e da dissesto di versante perimetrate dal PSAI adottato dall'Autorità di Bacino Sinistra Sele (tavole serie 3);
 - Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari inserite nel Registro delle Aree Protette, nell'ambito del Piano di Tutela delle Acque (adottato con delibera della Regione Campania n. 1220 del 6 luglio 2007) (tavole serie 3);
 - Core areas, Insule, corridoi ecologici e fluviali, varchi funzionali e zone cuscinetto individuate dalla Rete Ecologica Territoriale (RET) della provincia di Salerno (tavole serie 5 e tavola 2.2.1.b del PTCP) e dalla Rete Ecologica Comunale (REC) rappresentata nelle tavole serie 5 del PUC
 - Fascia d'inedificabilità dalle sponde di fiumi e torrenti, L.R. n. 14/82 (tavole serie 6 e 7);
 - Fascia di rispetto cimiteriale, stradale, ferroviaria e impianti tecnologici (tavole serie 2, 6 e 7).

Art. 38 - Articolazione delle componenti strutturali

1. Sono componenti della parte strutturale del PUC:
 - a) Il Sistema naturalistico-ambientale e Rete Ecologica Comunale;
 - b) Il Sistema ambientale-culturale e gli Ambiti di Paesaggio Comunale;
 - c) Il Sistema dei beni architettonici, storici ed archeologici;
 - d) Il Sistema infrastrutturale e della mobilità;
 - e) L'ambito extraurbano o territorio rurale e aperto (articolato per ambito di tutela e zone omogenee);
 - f) L'ambito insediativo, articolato per zone.

Capo II - Sistema ambientale e naturalistico: la Rete Ecologica Comunale

Art. 39 - Obiettivi generali di tutela naturalistico-ambientale

1. La protezione dell'ambiente estesa all'intero territorio comunale si realizza attraverso il rispetto delle presenti norme. Segnatamente la protezione dell'ambiente è anche definita con un ambito di tutela mirata, che include le aree della parte strutturale ed è definito nella parte programmatica, che ne dettaglia le misure di valorizzazione, come E1, nonché attraverso l'istituzione dei Parchi Lungofiume e Agricolo dell'Alento.
2. Il PUC, nel rispetto delle disposizioni vigenti, del PTR e del PTCP, incentiva gli interventi volti:
 - all'aumento dell'indice di naturalità degli ecosistemi;
 - alla conservazione della diversità eco-biologica dei diversi ambienti del territorio;
 - alla conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile;
 - alla conservazione e riqualificazione della copertura forestale esistente e di quella ad elevata sensibilità ambientale e vulnerabilità ai fini della difesa idrogeologica e conservazione del suolo;
 - al ripristino della continuità tra i diversi ambienti naturali;
 - alla conservazione e valorizzazione dei territori agricoli;
 - alla conservazione e/o ripristino e alla valorizzazione paesaggistico-ambientale degli habitat naturali, attraverso il potenziamento degli elementi che costituiscono la Rete Ecologica Comunale;
 - alla conservazione di ambienti naturali in aree urbane ed al potenziamento delle relative connessioni naturali (riconnesione ambientale in ambiente urbano e nelle frange periurbane ad elevata deframmentazione ecologica).

Art. 40 - Rete Ecologica Comunale (REC)

1. L'obiettivo della Rete Ecologica Comunale è il "*riequilibrio ecologico*" e la difesa della biodiversità, mediante la messa in rete delle aree a più elevata naturalità e delle matrici ambientali potenziali, attraverso la previsione di azioni di tutela e mitigazione. Più specificamente, attraverso la connessione delle aree a maggiore naturalità del territorio, classificate come ambito di tutela mirata E1, e le ZTO E2, E3.

Si tratta di un sistema di salvaguardia che "allarga" le aree ad elevata naturalità, mediante la riqualificazione di habitat circostanti e che li "collega" tramite corridoi e aree di sosta per la dispersione e la migrazione delle specie. Rappresenta un'infrastruttura naturale e ambientale che persegue il fine di interrelazionare e di connettere ambiti territoriali dotati di presenza di naturalità.

Sono partecipi dell'infrastruttura le core areas, le insulae, i corridoi ecologici e fluviali (dell'Alento, e dei torrenti Palistro, Badolato e Fiumicello di Cardile), i varchi funzionali di supporto alla rete e le zone cuscinetto.

Nell'ambito del territorio comunale la RET provinciale individua:

- due insulae, ossia frammenti di habitat ottimale o sub ottimale di superficie superiore a 50 ettari, a media ed elevata biodiversità e con scarse influenze da parte dell'ambiente antropizzato limitrofo;
- una area di varco funzionale ai corridoi ecologici e di superamento delle barriere infrastrutturali e delle aree a minore biodiversità. Tale varco ricade in gran parte nell'area del Parco agricolo.

Per la perfetta individuazione delle insulae e del varco funzionale, le cui perimetrazioni risultano confermate dagli studi di settore agronomico e ambientale del PUC, si rimanda alla tavola 2.2.1.b del PTCP, nonché alle tavole serie 5 del PUC, nella quali si effettua un approfondimento alla scala comunale della Rete Ecologica Provinciale, con significato di Rete Ecologica Comunale.

Per la tutela specifica di tali aree si rimanda, oltre a quanto prescritto dalle presenti norme, ai dettagli del PTCP (art.34 Capo II bis delle Nda).

2. Gli obiettivi della Rete Ecologica devono essere sviluppati in modo da garantire:

- funzioni sia ecologiche, che fruibili (greenway utilizzabile per mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei nuclei, orizzonte naturale fruibile dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-colturali);
- tutela e crescita del patrimonio agro-forestale.

3. Il PUC impone, attraverso la disciplina dell'ambito di tutela mirata E1, dei parchi e delle ZTO E2:

- l'incentivazione delle pratiche agricole a basso impatto ambientale che conservino la struttura del territorio e i suoi elementi fondamentali (siepi, prati stabili, risorgive);
- la realizzazione di infrastrutture viarie con il posizionamento di sottopassi o sovrappassi per animali (ecodotti), corredati di elementi utili al loro funzionamento e di ampie fasce boscate lungo l'infrastruttura;
- il potenziamento naturalistico dell'ambiente esistente con una priorità relativa al mantenimento dei biotopi, attraverso l'ampliamento del ruolo ecologico dei boschi con interventi che devono tendere al mantenimento o alla creazione di una elevata diversità ambientale.

4. Il PUC, attraverso i progetti della REC persegue:

- il mantenimento e potenziamento delle funzionalità delle zone umide;
- il mantenimento dei biotopi esistenti;
- la valorizzazione del ruolo ecologico dei boschi con interventi che devono tendere al mantenimento o alla creazione di una elevata biodiversità ambientale tramite interventi finalizzati, oltre al miglioramento strutturale del bosco, anche all'incremento della sua funzione trofica e di rifugio;
- l'incremento delle siepi e dei filari di alberi nei campi agricoli circostanti e lungo le strade rurali, presenti nelle fasce laterali dei fiumi allo scopo di creare una contiguità con il territorio agricolo circostante;
- la ricostruzione naturale, attraverso interventi mirati allo scopo, quali, ad esempio, l'adozione di criteri di manutenzione idraulica, la tutela delle aree di esondazione e la adozione sistematica di criteri di ingegneria naturalistica per gli interventi di sistemazione degli alvei.

5. Nelle aree agricole, il PUC propone attraverso PI (anche non perimetrali) di avviare a livello locale dei progetti di riqualificazione paesistica da attuare mediante l'inserimento sistematico nelle pratiche colturali insediate di popolamenti vegetali (siepi) e di rinaturalizzazione di sponde ed argini del reticolo idrografico minore attraverso i seguenti interventi:

- mantenimento di radure con prati naturali o a pascolo;
- formazione di siepi alto-arbustive nelle aree rurali;
- mantenimento di coltivazioni arboree tradizionali.

Il PUC propone a tale fine lo sviluppo di due programmi integrati tra loro correlati, il Parco Lungofiume Alento (art. 56 delle presenti Nda) e il Parco Agricolo dell'Alento (art. 57 delle presenti Nda), come azioni pilota da associare allo sviluppo e alla valorizzazione della Rete Ecologica Comunale e alla riqualificazione paesistica.

6. Sistemi di attuazione: PI, PUA.

Art. 41 - Misure di tutela delle riserve di naturalità (core areas)

1. Il PUC suddivide l'intero territorio comunale in ambiti a diverso grado e livello di naturalità, secondo una scala adimensionale suddivisa in dodici classi, individuando, così come riportato nelle tavole serie 5:

- Ambienti urbanizzati e superfici artificiali perimetrati in classe 1;
- Ambiti con tessuto misto agricolo ed urbano infrastrutturale, a basso livello di naturalità perimetrati in classi 2, 3 e 4;
- Contesti agro-forestali con prevalente utilizzo agricolo, perimetrati in classi 5, 6 e 7;
- Contesti agro-forestali di transizione verso ecosistemi ad elevata naturalità, perimetrati in classi 8 e 9;
- Contesti da ecotessuto ad elevata naturalità, perimetrati in classi 10, 11 e 12.

2. Ai fini della tutela delle aree ad elevata naturalità e di transizione verso tali ecosistemi, perimetrata e, precisamente, individuate nella tavola 5b, valgono le norme del presente articolo e quelle dell'art. 110 delle NTA del PTCP. Inoltre, sempre nel rispetto complessivo degli indizzi validi per tali contesti, si applicano le norme definite per le ZTO, nell'ambito delle quali ricadono.

Ad integrazione del presente tema, vedasi anche il RUEC, PARTE II - TITOLO III - Disposizioni per la qualità urbana. Prescrizioni costruttive e funzionali - Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente e Capo IV Tutela del territorio rurale e aperto.

3. Ricostituzione degli ecosistemi:

Negli ambiti ad elevata naturalità e di transizione verso tali ecosistemi, così come individuate nella tavola 5b, sono possibili interventi di:

- conservazione e/o ripristino della continuità degli ecosistemi;
- restauro ambientale in siti particolarmente critici e/o degradati;
- conservazione delle caratteristiche ecologiche, florovegetazionali, faunistiche ed idrogeomorfologiche.

4. Ripristino di condizioni di uso sostenibili:

Attività agricole:

- uso ecocompatibile del patrimonio agricolo, ricerche e sperimentazioni, sistema agro-ambientale a basso impatto;
- promozione del turismo naturalistico.

Attività industriali:

- vale la norma dell'articolo 50.

Infrastrutture viarie:

- vale la norma dell'articolo 50.

5. Previsioni di usi sostenibili:

Attività sportive e del tempo libero:

- vale la norma dell'articolo 50.

Attività didattiche:

- vale la norma dell'articolo 50.

Attività scientifiche:

- vale la norma dell'articolo 50.

Produzioni legnose e agronomiche:

- vale la norma dell'articolo 50.

Art. 42 - Aree a elevata e media biodiversità (core areas e insulae)

1. Le aree ad elevata e media biodiversità inglobano, così come individuate dallo studio di settore agronomico del PUC (carta dell'uso agricolo del suolo):

- aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione;
- aree a vegetazione di sclerofille;
- alcune aree prevalentemente occupate da colture agricole (frutteti ed oliveti) con presenza di spazi naturali;
- boschi di latifoglie;
- boschi misti di conifere e latifoglie;
- prati stabili;
- aree agroforestali.

2. Le aree ad elevata e media biodiversità sono state cartografate sulle tavole serie 5 del PUC, nelle quali si effettua un approfondimento su scala comunale della Rete Ecologica Territoriale Provinciale. Per tali aree vale quanto espressamente indicato nelle norme del PTCP (art. 34 Capo II bis), nonché quanto stabilito dalle presenti norme con riferimento alle singole aree individuate ad elevata e media biodiversità e all'art. 41 inerente la Rete Ecologica Comunale.

3. Ad integrazione del presente tema, vedasi anche il RUEC, PARTE II - TITOLO III - Disposizioni per la qualità urbana. Prescrizioni costruttive e funzionali - Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente e Capo IV Tutela del territorio rurale e aperto.

Art. 43 - Prescrizioni prati stabili

1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, nonché quelle dell'ambito di tutela mirata E1 ed, eventualmente, delle ZTO E2, E3, in funzione dei rispettivi ambiti di competenza. Le superfici prative, sono salvaguardate, avendo cura di non superare il carico di 1,0 Uba/ha o comunque di 170 kg di azoto per ettaro, come indicato nel D.M. n. 91436 del 4 agosto 2000, come modificato dal D.M. 29 marzo 2001, pubblicato sulla G.U. n. 182 del 07/08/2001.

Art. 44 - Prescrizioni per i boschi

1. Le aree a bosco sono classificate ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle dell'articolo 111 del PTCP.

2. Ai sensi della L.R. n. 11 del 07/05/1996 e ss.mm.ii. sono da considerarsi boschi:

- i terreni sui quali esista o venga comunque a costituirsi, per via naturale o artificiale, un popolamento di specie legnose forestali arboree od arbustive a densità piena, a qualsiasi stadio di sviluppo si trovino, dalle quali si possono trarre, come principale utilità, prodotti comunemente ritenuti forestali, anche se non legnosi, nonché benefici di natura ambientale riferibili particolarmente alla protezione del suolo ed al miglioramento della qualità della vita e, inoltre, attività plurime di tipo zootecnico.
- Gli appezzamenti di terreno pertinenti ad un complesso boscato che, per cause naturali o artificiali, siano rimasti temporaneamente privi di copertura forestale e nei quali il soprassuolo sia in attesa o in corso di rinnovazione o ricostituzione.
- Alcuni ecosistemi arborei artificiali, quali castagneti da frutto, le pinete di Pino domestico, anche se associati ad altre colture, le vegetazioni dunali litoranee e quelle radicate nelle pertinenze idrauliche golenali dei corsi d'acqua, per via dei caratteri parzialmente o prevalentemente forestali delle operazioni colturali, d'impianto, di allevamento, di utilizzazione e delle funzioni di equilibrio ambientale che possono esplicare.

3. Nelle aree boscate si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale. Sono consentiti, esclusivamente, i seguenti interventi:

- la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali;
- le normali attività selvicolturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi;
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesistica.

4. L'eventuale attraversamento dei terreni da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, d'impianti, ecc. è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od

infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del PTCP e della valutazione di impatto ambientale.

5. L'attraversamento dei terreni da parte d'impianti di rilevanza locale è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela.

6. Gli esemplari arborei sono assoggettati a tutela, non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti. Qualora, si rendano necessari interventi (quali potatura, puntellamento ed abbattimento) tali interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune.

7. Il presente articolo è integrato dagli articoli del RUEC - Capo IV Tutela del territorio rurale e aperto

Art. 45 - Prescrizioni per le aree boschive e i pascoli percorsi dal fuoco

1. Ai sensi delle Legge Quadro in materia di incendi boschivi (L. n. 353/2000) si esercitano sul territorio i seguenti vincoli:

Vincoli quindicennali

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 quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

Vincoli decennali

Sulle zone boscate e sui pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è vietata per dieci anni 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. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Vincoli quinquennali

Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboscimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.

2. Al fine della corretta individuazione delle zone boscate e dei pascoli i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco si rinvia al "*Catasto degli Incendi Boschivi*" istituito dalla Regione Campania.

3. Il presente articolo è integrato dagli articoli del RUEC - Capo IV Tutela del territorio rurale e aperto.

Art. 46 – Misure per la tutela dei corridoi ecologici fluviali

1. Ai fini della tutela dei corridoi fluviali valgono le norme del presente articolo e quelle dell'articolo 112 delle NTA del PTCP. Ad integrazione del presente articolo valgono anche gli articoli del RUEC - Capo IV Tutela del territorio rurale e aperto.

2. I corridoi fluviali sono aree inedificabili. Essi, così come individuati nelle tavole della serie 6 e 7 del PUC, ricadono essenzialmente all'interno delle fasce di 50 metri dalle sponde del fiume Alento e dei torrenti Palistro, Badolato e Fiumicello di Cardile. Tali aree sono finalizzate alla ricostituzione degli ecosistemi fluviali, al ripristino delle condizioni di uso sostenibili, anche con riferimento alla riduzione graduale delle aree coltivate lungo i fiumi, al fine di consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale, per una profondità di almeno 10 metri dalla sponda, e/o interventi di restauro o ripristino ambientale. In tali aree, inoltre, si applicano anche le disposizioni della Rete Ecologica Territoriale.

3. Ai sensi della L.R. n. 14/82 e con riferimento ai più ampi contesti delle fasce di pertinenza fluviale, lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali è vietata ogni nuova edificazione per una fascia di profondità dal limite del demanio di:

- a) mt 50 per i fiumi;
- b) mt 10 per i torrenti a scarsa portata;
- c) mt 50 dal limite degli argini maestri e delle zone golenali.

4. Ricostituzione degli ecosistemi fluviali:

- potenziamento e/o ricostituzione della fascia ripariale e rinaturalizzazione dei tratti di argine artificializzato;
- eliminazione delle attività ad elevato impatto antropico lungo i corsi d'acqua (cave in alveo, delocalizzazione di aree o impianti industriali poste a meno di 200 metri dalla sponda, in ambiti esterni

- all'urbanizzato consolidato) e ripristino delle condizioni ambientali, attraverso rimodellamento degli argini naturali, piantumazione della vegetazione;
- miglioramento della qualità ambientale delle acque superficiali, mediante controllo degli scarichi ed occlusione di quelli eventualmente non autorizzati e/o non conformi, controllo delle derivazioni, (finalizzato alla conservazione o al ripristino del deflusso minimo vitale dei corsi d'acqua), interventi di conservazione e/o ripristino della continuità degli ecosistemi fluviali e degli elementi idrogeomorfologici a sostegno di quelli biologici;
 - realizzazione di interventi mirati di restauro ambientale in siti particolarmente critici e/o degradati e compensazione degli impatti provocati da strutture e manufatti artificiali in alveo (ponti, briglie, ecc.).
5. Ripristino di condizioni di uso sostenibili:
- Attività agricole:
- riduzione graduale delle aree coltivate lungo i corsi d'acqua per consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale, per una profondità di almeno 10 metri dalla sponda;
 - per l'attività edilizia vale la disciplina della relativa ZTO o ambito di tutela mirata E1.
- Attività industriali:
- per l'attività edilizia valgono le norme della relativa ZTO o dell'ambito di tutela mirata E1;
 - per aree ed edifici industriali esistenti, è prescritto uno studio ambientale (rif. normativo: studio di fattibilità ambientale - elenco elaborati progetto definitivo). Lo studio identifica gli impatti prodotti e le misure di minimizzazione e compensazione necessarie a ridurre la pressione sugli ecosistemi fluviali. Tutti gli interventi necessari al ripristino delle condizioni minime di sostenibilità sono oggetto di protocolli di intesa o accordi di programma tra Comune e Provincia per agevolare i privati.
- Attività edilizia:
- valgono le norme della relativa ZTO o dell'ambito di tutela mirata E1.
- Infrastrutture viarie:
- i progetti di infrastrutture viarie e ferroviarie non soggette a valutazioni di impatto ambientale (VIA) dovranno essere accompagnati da studio di fattibilità ambientale e prevedere eventuali interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali;
 - per gli attraversamenti esistenti valgono le norme di recupero ambientale.
- Attività di manutenzione dei fiumi:
- tutti gli interventi di manutenzione dei corsi d'acqua dovranno prevedere tecniche di ingegneria naturalistica;
 - non dovranno essere in alcun modo alterate le caratteristiche naturali delle fasce ripariali e della vegetazione spondale sottoposte ai soli interventi di recupero/restauro ambientale.
6. Previsioni di usi sostenibili:
- Attività sportive e del tempo libero:
- sistemi e attrezzature sportive o del tempo libero a basso impatto;
 - parchi naturalistici o tematici.
- Attività didattiche:
- spazi destinati ad attività didattiche.
- Attività scientifiche:
- programmi di studio e di ricerca scientifica;
 - sperimentazioni volte alla realizzazione di un sistema produttivo agro-ambientale a basso impatto.
- Produzioni legnose e agronomiche:
- produzione legnose (attività vivaistiche) di specie autoctone da utilizzare negli interventi di recupero ambientale.

Art. 47 - Prescrizioni per le aree di pertinenza fluviale

1. Sono aree di pertinenza fluviale: le fasce di espansione inondabili così come individuate dal PSAI e le zone di tutela ordinaria paesaggistico-ambientale, individuate ope legis ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/04 (fascia 150 m – ex legge Galasso).
2. Nelle aree ricadenti nelle fasce di espansione inondabili, sono vietati, oltre a quanto espressamente previsto dal PSAI:
 - gli interventi che comportino riduzione della capacità di invaso, salvo un pari aumento in area vicina;
 - l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito temporaneo di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto.
3. Nelle zone di tutela ordinaria paesaggistico-ambientale sono ammesse, se non in contrasto e nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione comunitaria, statale e regionale a riguardo:

- oltre la fascia di 10 m, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 metri, l'attività di allevamento se in atto, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno;
- opere idrauliche;
- fuori dai corridoi fluviali, oltre a quanto previsto dai punti precedenti, la nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come disciplinati per le singole ZTO ivi ricadenti e nel rispetto del codice dei beni culturali e del paesaggio;
- il completamento delle opere pubbliche in corso;
- MO, MS e restauro di manufatti edilizi isolati, aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità;
- l'incentivazione alla delocalizzazione delle aree industriali esistenti e l'adeguamento funzionale e tecnologico delle aree industriali esistenti non delocalizzabili;
- l'incentivazione alla delocalizzazione di attrezzature turistiche e commerciali esistenti non compatibili e l'adeguamento funzionale e tecnologico di quelle non delocalizzabili.

4. Negli invasi ed alvei sono comunque vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto ogni aspetto;
- l'apertura di discariche pubbliche e private, depositi di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto, impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori.

In dette aree sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati a:

- la ricostituzione degli equilibri naturali alterati;
- le occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo;
- il mantenimento, la ristrutturazione e la localizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca;
- opere idrauliche.

Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei sono disciplinate dalle norme regionali.

5. Anche per i corsi d'acqua minori è prescritta la riqualificazione della vegetazione ripariale e spontanea, attraverso l'abbandono delle pratiche agricole entro una fascia di rispetto di almeno 10 m dalla sponda. Per le aree ricadenti nel raggio di 300 metri dal punto di confluenza di aste fluviali è incentivata la ricostruzione di zone umide.

6. Ad integrazione del presente articolo valgono anche gli articoli del RUEC - Capo IV Tutela del territorio rurale e aperto.

Art. 48 - Aree di protezione dei corridoi fluviali

1. Le aree di protezione, contigue ai corridoi fluviali, sono state individuate, in modo da contenere tutta la parte del territorio comunale compresa tra i corridoi fluviali ed il perimetro esterno del Sito di Interesse Comunitario - SIC del fiume Alento (IT8050012). Il territorio comunale coincidente con i corridoi fluviali e le relative zone di protezione individuano l'area del Parco Lungofiume Alento, così come riportato nel tavole del PUC. Le aree, così individuate dal PUC, sono disciplinate in linea con i Piani di Gestione dei Siti di Importanza Comunitaria in ambito umido fluviale, con particolare riferimento a quanto previsto per il SIC del fiume Alento, cui si rinvia.

2. Per le aree dell'ambito di tutela mirata E1 e per le Zone Territoriali Omogenee E2, E3, (fermo restando la disciplina specifica delle zone), ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi fluviali, sono prescritte le seguenti misure di tutela e valorizzazione:

- politiche di controllo degli scarichi civili e produttivi agricoli e industriali, adeguamento degli impianti di depurazione e obbligo dei sistemi di fitodepurazione nelle zone agricole non servite dalla rete fognaria di smaltimento dei reflui;
- ripristino di condizioni di uso sostenibili con la tutela della biodiversità e con gli obiettivi di conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, stabiliti dalla normativa per i siti di Rete Natura 2000 (SIC fiume Alento);
- divieto di realizzazione di discariche e depositi temporanei di rifiuti solidi urbani e speciali, pericolosi e non pericolosi;
- divieto di realizzazione di nuovi impianti serricoli;
- interventi di riqualificazione paesistica da attuare mediante l'inserimento sistematico nelle pratiche culturali insediate di popolamenti vegetali (siepi) e di rinaturalizzazione di sponde ed argini del reticolo idrografico minore e dei canali d'irrigazione attraverso la piantumazione di filari alberati idonei e compatibili con gli habitat naturali preesistenti o potenziali.

3. Per le aree interessate da Zone Territoriali Omogenee A, B, C, D, F, e nelle aree di trasformazione AT, ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi fluviali sono prescritte le seguenti misure di tutela:

- fascia alberata di protezione ecologica non inferiore a 10 metri da realizzare, a cura dei privati per le aree di trasformazione e per il pubblico per le restanti zone;

- fascia alberata non inferiore a 10 metri per mitigazione nei versanti relativamente alle linee di chiusure delle aree di trasformazione, lungo le strade private e pubbliche di piano e/o lottizzazione.

4. Per le aree interessate da ZTO D, ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi fluviali sono prescritte le seguenti misure di tutela:

- quelle di cui al precedente punto 2;
- quelle di cui al precedente punto 3;
- quelle derivanti dalla VAS;
- intervento di compensazione di impatto ambientale finalizzato al potenziamento e ricostruzione dei boschi ripariali sul tratto fluviale immediatamente a valle dell'intervento consistente nella piantumazione di specie autoctone afferenti gli habitat 92A0 foreste a galleria di *Salix alba* e *Populus Alba* e 92C0 foreste di *Platanus orientalis* e *Liquidambar orientalis*, *vedi paragrafo 4.2. "Risposte del PUC" della Relazione di Incidenza – codice intervento 3a2_2.*

5. A far data dal Decreto di approvazione del PUC, i permessi a costruire, Scia, ecc, i progetti relativi agli interventi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo devono contenere le misure previste dai precedenti commi.

6. E' considerata difformità totale, la mancata realizzazione degli interventi ed opere previste nel progetto, in ottemperanza ai comma 2, 3 e 4 del presente articolo.

7. Ad integrazione del presente tema, valgono gli articoli del RUEC - Capo IV Tutela del territorio rurale e aperto.

Art. 49 - Aree di transizione e zone cuscinetto

1. Il PUC considera come aree di transizione le zone agricole produttive a minore biodiversità e a elevata frammentazione da riqualificare e riconnettere mediante interventi di costruzione di nuovi habitat, di riqualificazione ambientale e di gestione degli habitat esistenti. In prossimità delle aree urbanizzate esse costituiscono zone cuscinetto, ossia aree agricole esterne ad ambiti urbani, caratterizzate dalla presenza di elementi vegetazionali.

2. Sia per le aree di transizione che per le zone cuscinetto, le prescrizioni del PUC prevedono di:

- migliorare la funzione svolta dallo spazio agricolo come connettivo con le aree di valore ecologico medio e alto;
- realizzare un equilibrio stabile tra aree a elevato grado di biodiversità, sistema agricolo e sistema urbano attraverso il contenimento delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole;
- recuperare un rapporto organico di collegamento tra il tessuto urbanizzato e gli spazi rurali aperti, considerando tutti gli aspetti di tipo ecologico, paesaggistico e urbano;
- sviluppare gli elementi che contribuiscono all'arricchimento del sistema naturale e del paesaggio, compreso il mantenimento di siepi, filari e macchie;
- creare spazi per la fruizione sociale e ricreativa, come parchi, aree a verde attrezzato, percorsi ciclopedonali, attrezzature sportive all'aperto, che non pregiudicano la funzionalità della rete ecologica, con prevalenza di aree permeabili e verde.

3. Per le aree di transizione e le zone cuscinetto, nel caso in cui è consentita l'edificabilità rurale o la ristrutturazione urbanistica, potranno realizzarsi gli interventi edilizi che non pregiudicano la funzionalità della rete ecologica e dovranno prevalere aree permeabili e verde. Per tali aree vale la disciplina del territorio rurale aperto comunale oltre le norme del presente articolo, nonchè quelle degli artt. 49, 50 e 51 delle presenti Nda, e delle ZTO E2, E3.

Art. 50 - Aree urbanizzate e riqualificazione ambientale

1. In riferimento alle aree urbanizzate e alla funzione di compensazione ecologica che può essere attivata negli spazi aperti frammentati e interclusi, il PUC considera interventi che puntano a recuperare un rapporto organico di collegamento tra il tessuto urbanizzato e gli ambiti rurali.

2. Per la sistemazione delle aree esterne e delle superfici di pertinenza delle costruzioni, il PUC prescrive interventi e sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli. A tal fine per le nuove edificazioni e per le ristrutturazioni delle aree pertinenziali esterne, stabilisce che la superficie calpestabile e carrabile, comprese le aree adibite a parcheggio, sia permeabile per almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, salvo quanto diversamente disposto dalle presenti Nda per le singole ZTO.

3. Al fine di rispettare i criteri ispirati al principio di "compensazione ecologica preventiva", il PUC prescrive la piantumazione di alberi e arbusti delle specie arboree vegetazionali locali nel numero minimo disposto dalle presenti Nda per le singole ZTO.

4. Per limitare le problematiche di frammentazione degli ambiti naturali e per agevolare la comunicazione degli habitat ecologici, per gli interventi riguardanti il verde urbano, sia pubblico che privato, il PUC prescrive di assicurare la continuità tra le diverse sistemazioni a verde secondo soluzioni e modalità compatibili con i diritti dei terzi.

Capo III - Sistema delle identità ambientali ed antropico-culturali: gli Ambiti di Paesaggio Comunali

Art. 51 – Indirizzi generali

1. La valorizzazione del paesaggio e delle identità ambientali ed antropico-culturali che lo caratterizzano è attuata attraverso le prescrizioni riferite ai seguenti elementi:
 - centro storico;
 - insediamenti diffusi rurali, comprendenti masserie, casali, ecc.;
 - Parco Lungofiume e Parco agricolo;
 - elementi diffusi del paesaggio agrario;
 - habitat naturali e principali elementi floro-faunistici che li caratterizzano;
 - diversi sottosistemi morfologici del territorio rurale e aperto comunale.
2. Tali elementi, sia quelli fisici ed ecologici della matrice ambientale (strutturanti della rete ecologica territoriale), sia quelli di origine antropica, concorrono all'identificazione degli Ambiti di Paesaggio Comunali, individuati e cartografati nella tavola 5c. Gli Ambiti di Paesaggio Comunali assumono valore di progetto strutturale.
3. Il paesaggio, così come percepito dalle popolazioni, insieme ai suoi caratteri fondamentali derivati dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni, è tutelato e valorizzato anche mediante il potenziamento della Rete Ecologica Territoriale Locale e l'istituzione del Parco Lungofiume e del Parco agricolo.

Art. 52 – Ambiti di Paesaggio Comunali

1. Sulla base della partizione del territorio rurale e aperto e della successiva indentificazione strutturale dei paesaggi comunali, tenendo conto del livello di naturalità, che contraddistingue i diversi tessuti ecologici, nonché dei principali elementi storici e antropici che contraddistinguono il territorio, il PUC identifica i seguenti Ambiti di Paesaggio:
 - 1) il paesaggio collinare Badolato-Foresta;
 - 2) il paesaggio della pianura alluvionale dell'Alento (Vallo Scalo, Velina e Coppola);
 - 3) il paesaggio vallivo del Palistro (Salicuneta).
2. Gli ambiti di paesaggio, così come individuati e cartografati nella tavola 5.3, assumono valore di progetto strutturale, in quanto veri e propri quadri di riferimento per il governo del territorio e in particolare, per il coordinamento delle politiche e l'integrazione degli interventi, finalizzati alla valorizzazione del paesaggio, allo sviluppo di attività sostenibili e al potenziamento della Rete Ecologica Territoriale.
3. Il PUC, in funzione delle valenze e delle criticità paesaggistico-ambientali, delle principali emergenze storiche e artistico-architettoniche, nonché delle vocazioni specifiche del territorio, definisce per ogni ambito di paesaggio precise direttrici di sviluppo sostenibili, in linea con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata generale e di settore.
4. Le direttrici di sviluppo sostenibile sono definite mediante la declinazione di obiettivi specifici per singolo ambito e dai seguenti obiettivi comuni, così come recepiti dal PTCP:
 - *valorizzazione del patrimonio naturalistico e forestale;*
 - *valorizzazione dei mosaici agricoli ed agroforestali delle montagne, delle colline e delle valli;*
 - *valorizzazione del sistema dei beni culturali, testimoniali, ambientali, anche al fine di promuovere la definizione di "reti tematiche", diversificate ed integrate;*
 - *potenziamento dell'offerta di servizi turistici delle aree interne;*
 - *creazione della Valle dell'Alento come Porta del Parco e Slow cities;*
 - *valorizzazione di una rete di attività commerciali, artigianali e di servizi turistici;*
 - *realizzazione di centri di accoglienza per i turisti;*
 - *potenziamento di percorsi di mobilità sostenibile;*
 - *consolidamento e potenziamento dell'assetto policentrico e reticolare;*
 - *promozione dell'insediamento di attività innovative e compatibili con le esigenze di tutela;*

– Per il dettaglio dei suddetti obiettivi si rimanda agli elaborati della serie 3 del PTCP "Disposizioni programmatiche – il Piano delle Identità" relativo all'Ambito Identitario Cilento, Calore, Alento, Mingardo, Bussento, e Alburni Sud Est.

Art. 53 - Tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto

1. Il PUC, ai fini della tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto, mira al contenimento del consumo di suolo, garantendo, al contempo, il soddisfacimento dei nuovi bisogni insediativi, produttivi, infrastrutturali, prioritariamente, mediante il riuso di aree già urbanizzate. Il territorio comunale in ambito extraurbano (territorio rurale e aperto) è articolato in un ambito di tutela mirata E1, inerente le aree naturali e seminaturali e nelle Zone Territoriali Omogenee E2 e E3 relative ad aree agricole, a matrice rurale prevalente.

2. Ai fini della tutela e della disciplina del territorio rurale aperto comunale valgono le norme del presente articolo, nonché quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e delle ZTO E2, E3, per le relative aree di pertinenza. Inoltre, con riferimento alle NTA del PTCP si applicano:

- gli articoli 36 e 37, inerenti i principi generali e l'edificabilità rurale;
- gli articoli 71, 72 e 73 inerenti gli obiettivi di tutela e salvaguardia paesaggistica e gli indirizzi di utilizzazione dei suoli, nonché la realizzazione degli impianti serricoli. Tali articoli riguardano i sistemi collinari del territorio rurale e aperto regionale, tra cui quello delle "Colline Costiere del Cilento" di cui alle Linee Guida del Paesaggio (PTR);
- gli articoli 75, 76 e 77, inerenti gli obiettivi di tutela e salvaguardia paesaggistica e gli indirizzi di utilizzazione dei suoli, nonché la realizzazione degli impianti serricoli. Tali articoli riguardano i sistemi delle pianure alluvionali del territorio rurale e aperto regionale, tra cui quello della "Valle del Fiume Alento", di cui alle Linee Guida del Paesaggio (PTR).

3. Ai sensi ed ai fini degli obiettivi di tutela di cui agli articoli 64, 65 e 66 delle NTA del PTCP e in funzione della struttura morfologica del paesaggio comunale, nonché dei sistemi e sottosistemi ambientali del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano, il PUC ha effettuato una partizione del proprio territorio rurale e aperto, individuando, così come cartografato nell'ambito della tavola 5.3 i seguenti sottosistemi comunali:

- Valle dell'Alento, sottobacino idrografico del Palistro-Badolato;
- Valle dell'Alento, bacino idrografico della asta principale;
- Valle dell'Alento, sottobacino idrografico del Fiumicello di Cardile;
- Colline costiere del Cilento, sottobacino idrografico del Palistro-Badolato;
- Colline costiere del Cilento, bacino idrografico della asta principale;
- Colline costiere del Cilento, sottobacino idrografico del Fiumicello di Cardile.

4. Il territorio rurale e aperto comunale è inedificabile, con riferimento alle aree ricadenti nell'ambito di tutela mirata E1, mentre per la restante parte la salvaguardia e l'edificazione è disciplinata dalla ZTO E2, E3, attraverso gli indici della L.R. n. 14/82 e le prescrizioni rispetto alle limitazioni come previsto dal PTR:

- l'edificabilità del territorio rurale e aperto è consentita solo se strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale;
- la realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali, praterie), le quali concorrono però, con parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita;
- la costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale (redatto da un dottore agronomo e presentato al Comune prima della richiesta di permesso a costruire) presentato da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228.

5. Ad integrazione del presente tema, valgono anche gli articoli del RUEC - Capo IV Tutela del territorio rurale e aperto.

Art. 54 - Prescrizioni per le aree di crinale

Ai fini della tutela del sistema dei crinali, sia principali, che secondari, qualsiasi manufatto edilizio, se consentito deve essere realizzato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non avere altezza superiore a mt 7,5;
- non costituire insediamenti con tipologia edilizia a schiera;
- rispettare i caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, ecc.);
- non alterare la percezione visiva attraverso sbancamenti del terreno.

Art. 55 - Diretrici di sviluppo per gli Ambiti di Paesaggio Comunali

1. Il paesaggio collinare Badolato-Foresta

a. Il contesto prevalentemente rurale e naturale che connota l'Ambito di Paesaggio Badolato-Foresta imprime una vocazione di tipo essenzialmente agricola del territorio comunale, con una direttrice di sviluppo che punti all'integrazione con altre funzioni e alla diversificazione delle attività economiche, finalizzando il tutto:

- alla mitigazione dei rischi e al recupero del dissesto idrogeologico;
- al potenziamento della Rete Ecologica Territoriale;
- alla promozione del turismo sostenibile e alla commercializzazione di prodotti agricoli di nicchia.

b. La direttrice di sviluppo sostenibile è perseguita mediante il raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:

- rivitalizzazione e riqualificazione ambientale ed architettonica del centro storico;

- attuazione del Parco Lungofiume Alento rispetto all'ambito fluviale del Badolato;
 - realizzazione mirata di poche ma efficaci strutture turistiche sostenibili e a minimo impatto ambientale.
2. Il paesaggio della pianura alluvionale dell'Alento (Vallo Scalo, Velina, Coppola)
- a. Il contesto prevalentemente urbano che connota l'Ambito di Paesaggio della pianura alluvionale dell'Alento imprime una vocazione antropica di tipo essenzialmente commerciale e residenziale del territorio, con una direttrice di sviluppo che punti:
- al consolidamento e alla riqualificazione energetico-ambientale degli insediamenti esistenti e alla diversificazione;
 - al potenziamento dei servizi a supporto delle attività turistico e commerciali.
- La riqualificazione paesaggistico-ambientale, quale volano economico di sviluppo dell'Ambito, è auspicata, anche al fine della riconnessione ecologica di quei contesti di frangia periurbana, che risultano altamente deframmentati, per la presenza nelle fasce di pertinenza fluviale di diverse attività produttive, sia agricole "intensive", che industriali/commerciali.
- b. Le direttrici di sviluppo sostenibile sono perseguite mediante il raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:
- incentivare la delocalizzazione delle attività ad elevato impatto paesaggistico-ambientale;
 - recupero storico-architettonico degli edifici dismessi, finalizzato all'insediamento di servizi e nuove attività sostenibili;
 - attuazione del Parco Lungofiume Alento e valorizzazione dell'area SIC;
 - attuazione degli indirizzi della Rete Ecologica Territoriale in merito agli interventi di costruzione di nuovi habitat e di riqualificazione ambientale e gestione degli habitat esistenti, finalizzati alla riconnessione delle aree critiche ad elevata frammentazione ecosistemica.
3. Il paesaggio vallivo del Palistro (Salicuneta)
- a. Il contesto prevalentemente misto agricolo-produttivo e rurale-periurbano, che connota l'Ambito di Paesaggio vallivo del Palistro, imprime una vocazione a forte dominante agricola del territorio, con una direttrice di sviluppo che punti:
- al potenziamento delle attività agricole in un'ottica di sostenibilità e diversificazione;
 - alla riqualificazione paesaggistica del tessuto periurbano.
- b. La direttrice di sviluppo sostenibile è perseguita mediante il raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:
- incentivazione delle attività agricole e multifunzionali;
 - costituzione di consorzi agricoli di qualità su scala intercomunale e di area vasta;
 - commercializzazione di prodotti biologici e di qualità attraverso marchi IGP e DOP;
 - ristrutturazione energetico ambientale delle numerose case sparse;
 - recupero storico ed architettonico delle masserie e degli edifici dismessi, finalizzato all'insediamento di servizi per l'agricoltura e nuove attività agrituristiche;
 - attuazione del Parco Agricolo dell'Alento e del Parco Lungofiume.

Art. 56 - Parco Lungofiume Alento

ambito di paesaggio della pianura alluvionale del fiume Alento (Vallo Scalo, Velina, Coppola)

1. Il PUC prevede l'istituzione del Parco Lungofiume Alento, al fine di perseguire, attraverso le modalità attuative del PI, il risanamento delle aree prospicienti il corso del fiume, la salvaguardia dell'integrità degli habitat naturali ancora presenti, la riqualificazione compatibile delle aree urbanizzate e delle attività agricole esistenti, un allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale, la vigilanza contro manomissioni ed incendi, il risanamento e il restauro ambientale, la difesa idrogeologica, la salvaguardia ed il corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici, la riqualificazione edilizia e il recupero dei manufatti rurali esistenti, anche a fini ricettivi, attraverso interventi di ristrutturazione e cambiamenti di destinazione d'uso.

Attraverso la creazione del Parco Lungofiume Alento, il PUC persegue la creazione di spazi relazionali attrezzando l'area con percorsi pedonali, equestri, ciclabili e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, avvalendosi del recupero di elementi esistenti e la realizzazione di nuclei di attrezzature scoperte per il gioco, il tempo libero e lo sport, per uso turistico, ricettivo, ricreativo, zone alberate e radure destinabili alla fruizione sociale.

2. La previsione dell'istituzione del parco nasce, dunque, dalla volontà di risanare, tutelare e valorizzare le risorse naturalistiche ed ambientali del territorio comunale, rendendole, al contempo, pubblicamente fruibili sia da parte della collettività locale, che da parte di un'utenza sovralocale e comprensoriale. A tal fine, il parco potrà essere arricchito con interventi di restauro ambientale, finalizzati alla rinaturalizzazione delle sponde del fiume e delle aree circostanti, anche con il ripristino della tipica vegetazione, enfatizzando le peculiarità dell'ambiente fluviale.

3. Il Parco Lungofiume Alento si presta a svolgere potenzialmente, per la sua ubicazione e dimensione, la funzione di attrezzatura pubblica d'interesse locale e sovralocale, a servizio anche di un turismo naturalistico,

destagionalizzato ed alternativo a quello balneare, anche coerentemente alla strategie di sviluppo previste dal PTCP per le aree interne dell'Ambito Identitario Cilento.

4. L'area destinata ad accogliere il Parco Lungofiume riguarda prioritariamente la pianura alluvionale del fiume Alento, corrispondente alle frazioni di Vallo Scalo, Velina e Coppola, pur comprendendo i "corridoi fluviali" (art. 37) dei torrenti Palistro, Badolato e Fiumicello di Cardile, nonché le relative "aree di protezione dei corridoi fluviali" (art. 39), i cui limiti sono compresi nell'ambito d'influenza della Zona SIC del fiume Alento.

5. Il Parco può essere attuato con le modalità del PI, di cui all'art. 33 delle presenti norme, con lo strumento dell'accordo, di cui all'art. 12 della L. R. n. 16/04, o con la copianificazione, di cui al PTR.

Fino all'approvazione del PI o costituzione del Parco alle aree presenti nel perimetro si applicano le norme delle relative ZTO.

6. Per l'implementazione del Parco Lungofiume Alento, il riferimento è il Programma Integrato, disciplinato dall'art. 35 delle presenti NdA e come ricordato nel precedente co.5, nell'ambito del quale potranno essere predisposti specifici piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata che disciplinino gli usi, le tipologie di intervento e le modalità attuative. Tali piani identificheranno:

- le emergenze da tutelare;
- le aree da sottoporre a restauro ambientale e da rimboschire;
- i percorsi ippo-ciclo-pedonabili;
- le aree da destinare ad attività di svago e sport;
- le aree da destinare all'ospitalità rurale;
- le categorie d'intervento per l'edificato esistente.

7. Al fine della tutela e della valorizzazione delle risorse idriche e degli ambienti connessi, nonché della salvaguardia dal rischio idraulico, lo specifico Programma Integrato di attuazione, dovrà preferibilmente prevedere strumenti di programmazione negoziata quale i "contratti di fiume" o eventualmente adeguarsi ad essi, se in atto al momento del progetto. Tali contratti, così come introdotti all'art. 5, comma 2 del "Programma di Misure del Piano di Tutela delle Acque (ALLEGATO 15 alla Relazione Generale del PGA)", sono riconosciuti dalla comunità internazionale come strumenti utili per "adottare un sistema di regole in cui i criteri di utilità pubblica, rendimento economico, valore sociale, sostenibilità ambientale, intervengono in modo prioritario nella ricerca di soluzioni efficaci per la riqualificazione di un bacino fluviale". Essi, oltre ad essere uno strumento di attuazione del Piano di Tutela delle Acque, definiscono le linee di azione condivise per una gestione ecosostenibile dei corsi d'acqua. Gli obiettivi generali sono:

- a) la riduzione dell'inquinamento delle acque;
- b) la riqualificazione dei sistemi ambientali e paesistici e dei sistemi insediativi afferenti ai corridoi fluviali;
- c) l'uso sostenibile delle risorse idriche;
- d) il riequilibrio del bacino idrico;
- e) la condivisione dell'informazione e diffusione della cultura dell'acqua.

8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di sollecitare iniziative pubblico/private volte alla costituzione e gestione del Parco Lungofiume e di parti di esso; la stessa Amministrazione Comunale può ricorrere agli strumenti del concorso di idee e/o del concorso di progettazione per dotarsi di progetti volti alla costituzione del Parco stesso.

9. E' prevista la possibilità per privati proprietari delle aree interessate dal Parco, previa stipula di convenzione che assicuri l'uso pubblico del parco, di attuare direttamente gli interventi di realizzazione e gestione del parco o di ambiti significativi di esso, previa proposta di un PUA stralcio, riguardante ambiti significativi, non inferiori a 5 ha, a valere come strumento anticipatore del Programma Integrato complessivo. I PUA stralcio dovranno essere accettati o respinti dalla Giunta Comunale.

10. L'edificato esistente può essere riconvertito a destinazioni congruenti con quelle previste nel progetto di Parco o del PUA stralcio e, se demolito, la Giunta Municipale può consentire un eventuale incremento della SLS.

11. Nelle more della attuazione dei PUA, l'uso del suolo è disciplinato dalle norme seguenti:

- Gli edifici privati, legittimamente esistenti alla data di adozione del PUC, o per i quali sia stata rilasciata concessione in sanatoria, possono essere oggetto degli interventi di MO e MS.
- Nelle aree libere permeabili non è possibile alcuna modificazione dello stato dei luoghi; è consentito l'esercizio dell'agricoltura, senza realizzazione di alcun manufatto con carattere permanente.
- Sono comunque realizzabili gli interventi pubblici di infrastrutturazione del territorio e per la realizzazione di attrezzature pubbliche, secondo i progetti specifici redatti dagli Enti competenti, anche ai fini della salvaguardia idrogeologica del territorio.
- Tutti gli interventi di consolidamento, le sistemazioni idrogeologiche, la realizzazione di percorsi, ecc. dovranno essere effettuati utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con delibera di G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

Art. 57 - Parco Agricolo dell'Alento

ambito di paesaggio vallivo del Palistro (Salicuneta)

1. Il PUC prevede l'istituzione di un Parco Agricolo al fine di valorizzare il contesto della località Salicuneta e il relativo versante collinare di collegamento al Capoluogo - paesaggio vallivo del Palistro (Salicuneta), quale ambito locale rappresentativo dei caratteri distintivi del paesaggio agrario cilentano, e delle cosiddette *"aree dei piccoli campi"*, come identificato dal Piano del PNCVD e dalle relative NdA (art. 15, comma 2). Inoltre il PUC, in collegamento con il progetto di Parco Lungofiume Alento, propone tale area come ambito di sviluppo di un progetto pilota a scala comunale del *"Parco agricolo intercomunale dell'Alento"*, come previsto dal PTCP e dalle relative NdA (art. 34 comma 12 e 13). Il PUC a tal fine, per le zone E2 ricadenti nell'ambito di paesaggio vallivo del Palistro-Salicuneta, prevede l'incentivazione di nuove attività agricole e lo sviluppo di attività multifunzionali e di presidio del territorio, nell'ottica di creare un sistema integrato di offerta di produzioni di qualità, di gastronomia tipica, di servizi culturali, ricreativi e turistici, correlata ai criteri di tutela e valorizzazione della rete ecologica a scala comunale.
2. Il Parco Agricolo da sviluppare in base agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e secondo le modalità del PI dunque persegue la salvaguardia dell'integrità dell'ambiente naturale, il permanere, la valorizzazione e il supporto delle attività agricole esistenti e potenziali, l'allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale e del paesaggio; la vigilanza contro manomissioni ed incendi; il risanamento e restauro ambientale; la difesa idrogeologica; la salvaguardia ed il corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; il recupero dei manufatti rurali esistenti anche a fini ricettivi, attraverso interventi di ristrutturazione e cambiamenti di destinazione d'uso; la realizzazione di nuovi manufatti rurali, laddove consentito, rispettando i caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramenti murari, di coperture, degli infissi, ecc.).
3. Nelle more della definizione del PI, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di sollecitare e/o considerare iniziative private volte alla costituzione e gestione del Parco Agricolo o di parti di esso.
4. Nell'ambito del Parco Agricolo, l'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di un PUA (vedi scheda comparto tipo), d'iniziativa pubblica e/o privata, anche attraverso l'aggregazione di più proprietari, a valere come strumento anticipatore del Programma Integrato complessivo. Gli interventi di nuova realizzazione, per le attrezzature turistico-ricreative, dovranno assicurare la dotazione di standard, di cui al D.M. n.1444/68, art.5,
5. Relativamente alle possibili utilizzazioni sono ammesse:
 - la residenza familiare con residenza ricettiva extra-alberghiera del tipo B&B e/o casa per ferie;
 - le attività per la conduzione del fondo,
 - funzioni afferenti l'ospitalità e ricettività rurale,
 - attività sociali, culturali, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;
 - pubblici esercizi (ristoranti, bar, pizzerie, sale ristoro, pub, locali notturni, ecc.);
 - attività commerciali
 - laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona e alla famiglia, laboratori artigianali per attività non moleste, mostre ed esposizioni.
6. Il Parco Agricolo persegue anche l'obiettivo fondamentale della connessione funzionale tra la località Salicuneta e il Capoluogo, con il suo Centro Storico, attraverso la valorizzazione di quest'ultimo e il contesto di riferimento, incentivando le utilizzazioni di cui al precedente comma 5.
7. L'istituzione del Parco è finalizzato anche alla tutela ed al potenziamento del varco funzionale di supporto ai corridoi ecologici e di superamento delle barriere infrastrutturali e delle aree a minore biodiversità, come individuato dalla Rete Ecologica Territoriale Provinciale RET e dalla Comunale REC.
8. Ai fini della tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario è prescritta la conservazione delle sistemazioni vegetazionali tipiche del paesaggio agrario locale quali siepi alberate, gruppi arborei, alberi isolati, ecc. In tutti gli interventi dovranno essere utilizzate specie arboree e arbustive autoctone o tipiche del paesaggio agrario cilentano.

Capo IV - Il sistema dei beni architettonici, storico-archeologici: linee fondamentali di tutela e valorizzazione.

Art. 58 - Tutela dei beni storico-archeologici

1. La tutela e la valorizzazione dei beni storico-archeologici si realizza attraverso il rispetto delle norme del PTCP e delle norme del PUC.

Ai beni di interesse storico-culturale ed archeologico, il PUC riconosce il ruolo fondamentale di fattori di caratterizzazione territoriale e radici dell'identità collettiva. L'Amministrazione Comunale s'impegna a garantire l'integrità di tali beni nello stato e nel luogo in cui si trovano, a tutelare e valorizzare i beni di interesse storico-archeologico, le presenze archeologiche accertate e vincolate, le preesistenze non ancora assoggettate a provvedimenti di tutela.

I beni territoriali di interesse storico-culturale sono cartografati nelle tavole serie 5 e 6 del PUC.

Non possono essere autorizzati interventi di trasformazione del territorio che ostacolano la leggibilità delle tracce storiche e degli elementi storico-archeologici, architettonici e monumentali presenti.

Art. 59 - Caratteri del tessuto insediativo d'interesse storico, configurante Zona Territoriale Omogenea A

1. Il Centro storico di Castelnuovo Cilento è individuato attraverso una perimetrazione nelle cartografie del PUC in scala 1:2000 e 1:5000.

L'agglomerato urbano, compreso in tale perimetrazione, che presenta interesse storico, architettonico, urbanistico ed ambientale, configura la ZTO del tipo A, in conformità al D.M. n. 1444/68.

2. Disposizioni generali

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alla zona A valgono le seguenti disposizioni:

- a meno di specifiche disposizioni caratterizzanti la disciplina della zona omogenea, nelle unità di intervento oggetto di operazioni di conservazione o modificazione (restauro, risanamento conservativo, risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia, ecc.) le "*densità edilizie*" non devono superare quelle preesistenti;
- gli interventi sul costruito sono da correlare ad interventi sugli spazi non costruiti, ricorrendo a progetto integrato di recupero dell'insieme degli spazi. L'atto abilitativo deve fare riferimento alle modalità di intervento assentite attraverso il provvedimento, avente ad oggetto il costruito ed il non costruito;
- le aree configuranti giardini privati prospicienti le unità edilizie dichiarate di interesse culturale possono essere destinate a parco di uso pubblico, convenzionando con il Comune il modo di uso e fruizione, comunque mirato alla valorizzazione culturale e sociale degli spazi aperti di interesse culturale;
- va perseguita la rimozione delle superfetazioni, costituite da integrazioni volumetriche incongrue, quali tettoie, volumi aggiunti finalizzati alla installazione di servizi igienico sanitari; rivestimenti incoerenti;
- va perseguita l'eliminazione di capannoni, depositi, magazzini ottenuti con la chiusura di corti, cortili, o la realizzazione di tettoie, anche operando attraverso trasferimento di accertate consistenze volumetriche, ed atterraggio in zone a disciplina urbanistica conforme;
- va perseguito l'adeguamento dei prospetti;
- vanno perseguite la conservazione ed il ripristino delle aree cortilizie di interesse storico-tipologico-testimoniale e delle aree di pertinenza degli immobili, come orti e giardini;
- va perseguita la conservazione e la tutela delle alberature esistenti ed, in generale, della vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato storico;
- va perseguita la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici caratterizzanti le unità edilizie;
- va perseguito il consolidamento dei muri di contenimento dei terrazzamenti agricoli ed urbani;
- in assenza di prescrizioni specifiche del PUC, non sono ammessi interventi di demolizione, anche parziale, che modificano tracciati stradali e gli allineamenti caratterizzanti i tessuti insediativi;
- gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, ecc., non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo;
- negli elaborati di permesso di costruire e segnalazione certificata di inizio di attività, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di tinteggiatura delle pareti visibili dal pubblico;
- gli interventi di iniziativa comunale, volti al restauro o all'allestimento di arredo urbano di spazi pubblici e/o riguardanti aree pubbliche e isolati contermini, o volti alla realizzazione di percorsi pedonali protetti, devono risultare conformi alla disciplina degli interventi edilizi di tal natura;
- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata;
- gli interventi dovranno risultare conformi alle disposizioni della legge regionale sulla tutela dall'inquinamento acustico (L. 26 ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e s.m.i.).

3. Disposizioni relative al carattere degli interventi

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alla zona A valgono le seguenti disposizioni:

- Negli interventi di risanamento conservativo è consentita la demolizione e ricostruzione di parti accessorie irrimediabilmente deteriorate anche con sistemi costruttivi diversi, a condizione che la tipologia formale e i materiali di finitura siano compatibili con quelli del fabbricato principale.
- E' consentito il riutilizzo dei sottotetti per funzioni abitative o in difetto di altezza per funzioni accessorie, anche mediante abbassamento dell'ultimo solaio, a condizione che ciò non modifichi la fisionomia della facciata su strada o sul cortile e sia compatibile con le caratteristiche morfologiche, tipologiche ed, eventualmente, decorative originarie dell'immobile.
- E' consentito il frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari; la variazione di destinazione d'uso compatibile con le destinazioni di zona e con la dotazione di standard edilizi; produzione di parcheggi vincolati alla destinazione.

4. Disposizioni relative alla consistenza degli interventi

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alla zona A vale la seguente disposizione:

A meno di disposizioni specifiche, negli interventi di ristrutturazione edilizia, le operazioni sul cespite immobiliare dovranno risultare contenute nei limiti delle volumetrie asseverate nel rilievo edilizio, con incremento delle SLS non superiore al 5% (> di 500 mc) o non superiore al 10% (< di 500 mc) delle preesistenze accertate, finalizzato ad adeguamento dimensionale ed igienico sanitario di unità immobiliari ed al perseguimento di funzionalità distributiva delle stesse.

5. Disposizioni relative all'utilizzazione funzionale

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alla zona A valgono le seguenti disposizioni:

A meno di limitazioni o specificazioni all'uso riportate nella zona omogenea, sono compatibili con le caratteristiche di zona le seguenti attività (si veda anche art. 85 delle presenti NdA):

- funzioni abitative;
- attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;
- uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione;
- convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata;
- uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni direzionali, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca, sedi d'informatica e telematica;
- pubblici esercizi (ristoranti, bar, pizzerie, sale ristoro, pub, locali notturni, ecc.);
- laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona e alla famiglia, laboratori artigianali per attività non moleste, studi d'artista, mostre ed esposizioni (di tali attività deve, però, essere dimostrata la compatibilità con gli usi residenziali, da punto di vista del rumore, del traffico generato e dell'inquinamento di suolo ed aria);
- autorimesse private;
- nel rispetto delle norme di settore e, in particolare, della L. R. n. 1/2014, esercizi commerciali di vicinato, piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino max 150 mq);
- nel rispetto delle norme di settore e, in particolare, della L. R. n. 1/2014, medie strutture di vendita, per prodotti alimentari o misti o extraalimentari, gallerie commerciali di vicinato M1 (superficie di vendita compresa tra 150 e 900 mq);
- attività paracicettive ed attività turistico-ricettive, quali: alberghi, pensioni, Bed & Breakfast, affittacamere e centri congressuali;
- attrezzature pubbliche o di uso collettivo.

Non sono compatibili all'uso le pertinenze agricole costituite da stalle, che possono essere oggetto di conversione d'uso, attraverso interventi di recupero dei volumi effettuati nel rispetto delle preesistenti caratteristiche volumetriche, dei profili, di copertura. L'intervento si configura come di ristrutturazione.

6. Ad integrazione di quanto sopra disposto, vedasi anche gli articoli del RUEC, TITOLO III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.

Art. 60 - Tutela del patrimonio edilizio ed architettonico della zona A

1. Recupero diffuso

Per la Zona Territoriale Omogenea A, il PUC persegue il recupero diffuso del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi con modalità compatibili con i valori riconosciuti.

In particolare, per il tessuto urbanistico-edilizio, compreso nella Zona A, il PUC prevede interventi, sia pubblici che privati, di recupero, salvaguardia, valorizzazione ed efficiente utilizzo, finalizzati, tra l'altro, a risolvere i problemi di obsolescenza tecnologica e di precarietà igienico-sanitaria ed insediativa.

Per la zona A, il PUC prevede:

- interventi diretti;
- interventi di riuso, attraverso cambiamenti di destinazioni d'uso compatibili con il tessuto urbanistico, attraverso modalità diretta;
- incentivi disciplinati dal RUEC o API
- interventi indiretti anche promossi dai privati (redatti secondo le disposizioni seguenti, relative all'analisi di compatibilità degli interventi e valutazioni);
- aree perimetrate dagli API da realizzare tramite PUA o PI, di cui art. 33 delle presenti NdA., anche da sottoporre a eventuali concorsi di progettazione

2. Analisi di compatibilità della modalità di intervento

L'analisi di compatibilità della modalità di intervento consiste in un insieme di approfondimenti aventi ad oggetto l'unità di intervento, concernenti i caratteri tipo-morfologici, il grado di interesse, la consistenza, la compatibilità dell'utilizzazione funzionale, lo stato di conservazione. Su tale analisi si fonda la scelta del tipo intervento.

L'analisi di compatibilità si compone di elaborati tecnici, quali grafici e relazioni. Tale analisi è obbligatoria per tutti gli interventi di recupero.

Il progetto di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione deve documentare, in modo esaustivo, lo stato di fatto, documentato con il rilievo, l'analisi storico-morfologica dell'immobile e un'adeguata documentazione fotografica. Il progetto di intervento deve perseguire la valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa del manufatto o dell'agglomerato oggetto di recupero, la valorizzazione della sua configurazione tipologica e della sua articolazione distributiva (spazio interno).

3. Valutazione di compatibilità di intervento

La valutazione della compatibilità funzionale, formale ed ambientale dell'intervento verrà dedotta dal rispetto, perseguito attraverso il progetto, dell'organismo edilizio, delle sue parti e degli elementi costitutivi che presentano carattere unitario e compiuto e che in quanto tali sono da ritenersi di interesse culturale, con riferimento alla coerenza riguardo ai seguenti fattori:

- a) articolazione volumetrica delle masse in correlazione ai caratteri tipologici e morfologici riscontrati;
- b) il disegno di insieme e di dettaglio delle facciate, caratterizzanti il tipo edilizio, comprese le opere di rifinitura previste;
- c) i cornicioni di copertura e l'andamento dei tetti;
- d) la configurazione degli atri, corpi scala, giardini, orti urbani, corti, che hanno funzione organizzativa degli accessi e del rapporto interno-esterno;
- e) le opere murarie, esterne ed interne, testimonianti la cultura progettuale e costruttiva originaria e storica del manufatto oggetto di recupero;
- f) la definizione unitaria degli spazi esterni, con attenzione agli elementi arborei, alle recinzioni, all'illuminotecnica e a tutti gli elementi di definizione degli spazi non costruiti, anche vegetali.

4. Carattere e finalità di intervento

Il progetto di intervento, nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere prioritariamente interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico e disposizioni sul parcheggio privato. Il progetto deve perseguire la tutela dell'aspetto esteriore dell'unità edilizia e la manutenzione delle componenti strutturali e decorative. Il progetto deve anche contemplare gli spazi liberi partecipi dell'unità di intervento.

E' consentito negli interventi di risanamento conservativo l'adeguamento funzionale, tecnologico, e socio-sanitario delle unità immobiliari e dell'unità edilizia. Le aree libere dall'edificazione partecipi della zona sono da considerarsi come partecipi del sistema ambientale urbano.

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

Gli interventi che comportano operazioni di escavazione, anche in combinazione con interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o combinazione di tali modalità che promuovono implicazioni nel sottosuolo, vanno comunicati alla competente Soprintendenza Archeologica, con avviso notificato per tempo con riferimento all'avvio delle lavorazioni, in modo da consentire la valutazione preventiva delle implicazioni.

Gli interventi edilizi sui cespiti immobiliari di proprietà pubblica o di proprietà privata configuranti il patrimonio costruito e non costruito dichiarato di interesse culturale, architettonico ed archeologico, sono da autorizzare in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/04, onde vagliarne la compatibilità con riferimento alla valorizzazione della identità culturale ed archeologica del Comune.

Lo spazio pubblico va salvaguardato nella sua integrità e sicurezza. Eventuali manomissioni della massicciata stradale, della pavimentazione e di condotte interrato conseguenti ad interventi di qualsivoglia categoria vanno ripristinate ponendo gli oneri a carico del titolare dell'intervento.

L'attuazione di interventi deve costituire occasione per accrescere la conoscenza dei caratteri di impianto della struttura urbanistica ed edilizia esistente. A tal fine, vanno, dunque, predisposte attività di rilevazione, sondaggio, e carotaggio, documentazione grafica e fotografica di fondazioni e murature del piano terra degli immobili, documentazione e classificazione di reperti conseguenti ad opere di scavo, con riferimento a ciascun intervento sulle unità edilizie ed immobiliari. Gli esiti della attività di monitoraggio vanno trasmessi all'Ufficio Tecnico Comunale.

6. Prescrizioni relative a materiali e tecniche costruttive

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originali. In particolare, dovrà escludersi l'uso di intonaci a malta di cemento o plastici e rivestimenti di qualsiasi materiale.

Sono compatibili gli intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda, con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche.

Sono compatibili ringhiere e corrimano, grate e cancelli in ferro battuto o lavorato.

Le chiusure esterne avvolgibili in metallo sono consentite solo per i negozi esistenti.

E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno, ma mai in sostituzione di archi e volte in muratura. Negli interventi di restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Le canalizzazioni e gli impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia. Va programmata la separazione del ciclo delle acque, bianche e nere ed il riciclaggio delle acque bianche, ad esempio, per l'irrigazione del verde, privato o pubblico.

La scelta dei materiali e delle tecniche costruttive effettuate nei singoli progetti da Professionisti abilitati, dovranno risultare conformi alle prescrizioni del Piano di Recupero, del Piano del Colore e del Programma Integrato, in quanto strumenti di disciplina vigenti in dotazione alla Amministrazione Comunale, cui uniformare le proposte progettuali interessanti le aree sottoposte alla loro disciplina. In ogni caso, la scelta delle tipologie d'intervento e di restauro, nonché dei materiali e delle tecniche costruttive effettuate nei singoli progetti dai Professionisti abilitati saranno oggetto di opportuna valutazione da parte dell'UTC e degli enti sovraordinati competenti, quale la Soprintendenza.

7. Interventi di recupero del non costruito.

Le aree ad uso di giardini privati configuranti verde ornamentale pertinenziale sono da sottoporre a risanamento conservativo, anche attraverso reimpianti di essenze culturali.

8. Consistenza degli interventi e disciplina di utilizzazione funzionale

A meno di specifiche disposizioni, nelle unità di intervento oggetto di interventi di conservazione o modificazione (restauro, risanamento conservativo, risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia) le "densità edilizie" non devono superare quelle preesistenti. Le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazione oggetto di perizia asseverata.

9. Interventi complessi

Gli interventi complessi, aventi ad oggetto il recupero e/o la trasformazione di parti più estese del tessuto insediativo storico, possono essere oggetto di Programma Integrato e Concorsi di idee o di progettazione, di cui all'art. 33 delle presenti NdA, o di PUA, da attuarsi in seguito ad individuazione di comparto edificatorio (e costituzione di consorzio), laddove s'intendano applicare modalità attuative perequative.

Ad ogni modo le aree ricadenti nell'ambito d'intervento individuato seguiranno la normativa d'attuazione della ZTO A.

10. Ad integrazione di quanto sopra disposto, vedasi anche gli articoli del RUEC, TITOLO III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.

Art. 61 - Zone d'interesse archeologico e aree archeologiche

1. Ai fini della tutela delle aree d'interesse archeologico valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle del PTCP.

Su tali aree sono ammesse le operazioni di scavo e restauro archeologico, o qualsivoglia operazione edilizia di protezione e allestimento del suolo, esplicita per iniziativa della competente Soprintendenza, ai fini della tutela, messa in sicurezza e valorizzazione del patrimonio archeologico, compresa la dotazione di servizi necessari per la fruizione del patrimonio.

2. Nelle zone archeologiche vincolate, ogni intervento è sottoposto a parere preventivo della Soprintendenza archeologica. Nelle zone d'interesse archeologico, ogni intervento deve essere preceduto da opportuna comunicazione alla Soprintendenza archeologica.

3. Le zone d'interesse archeologico e le aree archeologiche possono essere oggetto di PUA o PI, di cui all'art. 35 delle presenti Nda, al fine della loro tutela e valorizzazione, anche integrata: storico-archeologica e naturalistica. Mediante lo strumento del Programma Integrato, infatti, è possibile attuare interventi integrati di valorizzazione delle preesistenze storiche e delle risorse naturalistiche presenti nell'area.

Art. 62 - Parco Archeologico

1. Laddove, nel tempo, nell'ambito delle aree, oggi dichiarate, d'interesse archeologico dovessero reinvenirsi testimonianze tali da giustificarne l'esistenza, il PUC prevede la possibilità di costituzione di un parco archeologico nel territorio comunale di Castelnuovo Cilento.

2. Ai sensi dell'art. 99, co.2, lett. c) del Decreto Legislativo 29.10.99 n. 490, si definisce parco archeologico un *"ambito territoriale caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto in modo da facilitarne la lettura attraverso itinerari ragionati e sussidi didattici"*.

3. Il parco archeologico, così come definito dal precedente co. 2, si andrebbe a configurare quale attrezzatura di interesse territoriale, non partecipe di aree standard, finalizzata alla tutela di siti e di beni d'interesse archeologico, all'interno di una più vasta attività di salvaguardia del paesaggio naturale circostante.

4. La disciplina di attuazione dell'eventuale parco archeologico verrà definita negli API e si potrà far ricorso anche allo strumento del Programma Integrato, come definito dall'art. 35 delle presenti norme.

5. Nell'ambito Parco Archeologico, lo strumento d'attuazione dovrà disciplinare: il recupero dei manufatti rurali esistenti (residenziali e non); la conservazione mirata della rete relazionale, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, anche mediante il recupero di elementi esistenti; la realizzazione di percorsi pedonali, equestri, ciclabili, di aree di sosta e di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco e lo sport. La disciplina del parco, al fini della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, potrà autorizzare trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi, volte al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e al corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici, usi connessi alla mobilità mirata nel territorio.

6. Nell'area di parco, si persegue la salvaguardia ambientale e archeologica attraverso il permanere delle attività agricole esistenti, l'allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale e le funzioni museali, formative, didattiche, ricreative e turistico-ricettivo.

E' ammessa la creazione di strutture didattiche al coperto, aree di accoglienza e per i servizi, strutture per la ristorazione.

7. Nelle more d'attuazione del parco (attraverso PUA, PI o progetto esecutivo d'iniziativa pubblica) sono ammessi gli interventi sugli immobili esistenti, compreso quelli di RE dei manufatti edilizi dismessi, previo parere delle competenti soprintendenze.

Capo V - Governo del rischio idrogeologico e del rischio sismico

Art. 63 - Interventi per la sistemazione idrica ed idrogeologica

1. Per le linee di intervento relative alla sistemazione idrogeologica e alla regimazione delle acque si fa riferimento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino ex Sinistra Sele. Compatibilmente con ed in relazione al grado di pericolosità e rischio dovranno essere privilegiati gli interventi di mitigazione basati: sul rimboschimento e sulle tecniche di consolidamento dei versanti, di sostegno e sistemazione idraulica, così come indicate nel "Quaderno delle opere tipo" predisposto dall'Autorità di Bacino.

Art. 64 - Aree soggette a vincolo del PSAI, Autorità di Bacino ex Sinistra Sele

1. Al fine della conservazione, della difesa e della valorizzazione del suolo nel rispetto delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio, nonché al fine di eliminare, mitigare o prevenire i rischi derivanti da dissesti dei versanti o da esondazione dei corsi d'acqua, il PUC, ha recepito tutti gli indirizzi, norme e prescrizioni del PSAI, ed in particolare:

- ha tenuto conto di tutta la cartografia tematica del PSAI e delle mappe della pericolosità e del rischio, da alluvioni e da dissesti di versante, nel zonizzare urbanisticamente il territorio comunale e nel definire le possibili destinazioni di uso;
- rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione del PSAI per la disciplina delle attività urbanistiche ed edilizie possibili nelle aree classificate a diversi livelli di pericolosità e rischio.

Art. 65 - Prevenzione dal rischio sismico

1. Con riferimento alla D.G.R. n. 5447/02, il territorio comunale di Castelnuovo Cilento è classificato a bassa sismicità. Si applicano all'edificazione le normative volte alla prevenzione dal rischio sismico, L.R. n. 9/83 e legislazione statale (NTC 2008).

2. Il PUC, sulla base della microzonazione sismica di II livello, quale analisi obbligatoria, condotta in sede di studio geologico di settore, caratterizza la risposta sismica locale in funzione delle specifiche condizioni stratigrafiche e morfologiche, che contraddistinguono il territorio comunale. In particolare, la Microzonazione Sismica di II Livello su scala comunale ha fornito, rispetto alla Macrozonazione Sismica di I Livello su scala nazionale, indicazioni generali anche nella definizione della proposta di zonazione urbanistica, la quale ha considerato le particolari condizioni di Pericolosità Sismica Naturale. Al fine di garantire livelli di sicurezza accettabili per gli edifici (sia pubblici che privati), nella valutazione delle forze agenti sulle costruzioni, si dovrà tenere opportunamente conto, ai sensi delle NTC 2008, degli effetti locali sull'azione sismica, attraverso l'utilizzo dei fattori specifici di incremento.

3. Così come cartografato nell'ambito della tavola "Geo.2 – CARTA DELLA MICROZONAZIONE IN PROSPETTIVA SISMICA in scala 1:5000", il territorio comunale è stato classificato mediante:

- due zone Z1 e Z2 per la valutazione dell'incremento sismico locale legato alle particolari situazioni litostratigrafiche (rispettivamente a minore e maggiore incremento sismico);
 - tre zone per la valutazione dell'incremento sismico locale legato alle particolari situazioni geomorfologiche.
- Sono state, inoltre, individuate le aree suscettibili di instabilità.

Capo VI - Difesa e valorizzazione delle risorse idriche

Art. 66 - Aree a difesa delle acque, ai sensi del D.Lgs. n. 152/06

1. Le aree di protezione delle acque, comprendono i suoli di particolare rilevanza per la tutela delle risorse idriche sotterranee e di superficie, caratterizzati da elevata vulnerabilità e/o da ricchezza, valore della risorsa idrica. Tali aree di protezione comprendono, così come individuate, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, dal PTA (Piano di Tutela delle Acque adottato con delibera regionale n. 1220 del 6 luglio 2007) e, di conseguenza, dal PGA (Piano di Gestione delle Acque adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Liri Garigliano e Volturno):

- *Le aree di salvaguardia a difesa delle acque destinate al consumo umano.* In particolare, tali aree non sono ancora state individuate dalla Regione e, pertanto, il PTA fissa una Zona di Rispetto di 200 metri di raggio dal punto di captazione e/o di derivazione della risorsa;
- *Le aree designate per la protezione di specie acquatiche significative dal punto di vista economico* (acque superficiali destinate alla vita dei pesci, acque superficiali destinate alla vita dei molluschi);
- *Le aree sensibili rispetto ai nutrienti, comprese quelle designate come zone vulnerabili a norma della direttiva 91/676/CEE e le zone designate come aree sensibili a norma della direttiva 91/271/CEE* (aree sensibili, aree vulnerabili da nitrati di origine agricola, aree vulnerabili da fitofarmaci e aree vulnerabili alla desertificazione).

2. Così come cartografato nell'ambito delle tavole Serie 3, il PUC individua le aree del territorio comunale, perimetrate dal PTA, a difesa delle acque:

- Il fiume Alento, quali acque superficiali destinate alla vita dei pesci (l'intero corso dalla sorgente alla foce è classificato come corpo idrico salmonicolo);
- La piana dell'Alento, quale area vulnerabile da nitrati di origine agricola e fitofarmaci (area vulnerabile a bassa pericolosità).

3. Ai fini della tutela del territorio e dei corpi idrici interconnessi, il PUC recepisce integralmente le norme del "Programma di Misure del Piano di Tutela delle Acque (ALLEGATO 15 alla Relazione Generale del PGA)" ed in particolare, con riferimento alle prescrizioni da adottare nelle aree vulnerabili, si impone quanto previsto:

- dal Codice di Buona Pratica Agricola, di cui al Decreto del Ministro per le Politiche Agricole del 19 aprile 1999, pubblicato nel S.O. alla Gazzetta Ufficiale n. 102 del 4 maggio 1999;
- dal Programma d'Azione, adottato dalla Regione Campania con D.G.R.C. n. 182/2004 e successivamente modificato e integrato dal D.G.R.C. n. 209/2007.

In tali aree è consentita, nel rispetto delle norme suddette, l'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, la gestione della fertilizzazione azotata, la gestione dell'uso del suolo (rotazioni ed avvicendamenti, sistemazioni, lavorazioni) e la gestione dell'acqua di irrigazione; sono, invece, vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza;
- la ricerca di acque sotterranee e lo scavo di pozzi non autorizzati;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti;
- interventi che prevedano un'impermeabilizzazione dei suoli superiore del 50% per le aree già infrastrutturate e del 70% per le nuove aree.

4. Per le eventuali aree di salvaguardia a difesa delle acque destinate al consumo umano che si andassero a definire nell'ambito del territorio comunale (non ve ne sono al 2013), oltre a tutto quanto previsto dalle specifiche norme di settore, comunitarie, nazionali e regionali si intendono, comunque, in ogni modo vietati:

- la dispersione o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici;
- la dispersione di acque bianche nel sottosuolo;
- la presenza di aree cimiteriali;
- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- l'apertura di cave e pozzi;
- la presenza di discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose o radioattive;
- la presenza di centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- la presenza d'impianti di trattamento di rifiuti;
- il pascolo e lo stazzo di bestiame;
- l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; se esistenti, sono da adottare misure per l'allontanamento.

Inoltre, sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica. Sono vietate l'apertura di strade, scavi e l'estrazione di materiali. Per le costruzioni esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'eventuale adeguamento dimensionale a scopo igienico-sanitario non deve comportare ulteriore superficie coperta. Per ogni 2 mq di ampliamento è obbligatoria la piantagione di un albero.

Art. 67 – Derivazione e captazione delle acque

1. La derivazione delle acque superficiali e la captazione di quelle profonde, mediante la realizzazione di pozzi, vanno autorizzate ai sensi della legislazione vigente in materia e nel rispetto di tutto quanto previsto dalle norme del *“Programma di Misure del Piano di Gestione delle Acque (ALLEGATO 16 alla Relazione Generale)”*. Tale Programma di Misure è da ritenere integralmente recepito dalle presenti NTA.

Capo VII - Salvaguardia delle aree di rispetto in rapporto ai valori naturali e storico-culturali

Art. 68 - Fasce di rispetto dalle strade

1. Per la definizione delle fasce di rispetto stradale, le presenti Norme di Attuazione, per le zone poste al di fuori delle Aree di Trasformabilità, rimandano al Codice della Strada, di cui al D. Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. e al relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495, che disciplinano compiutamente le zone di rispetto dalle strade pubbliche, imponendo un vincolo di inedificabilità all'interno di una fascia, la cui ampiezza varia in ragione della tipologia della strada.
2. Le presenti norme rimandano, in particolare, all'art. 2 del Codice della Strada, di cui al D. Lgs n. 285/1992 e s.m.i. per la definizione e classificazione delle strade.
3. All'interno delle Aree di Trasformabilità, comprese nel centro abitato (così come definito dal Codice della Strada) il Puc conferma le scelte inerenti il previgente PRG, nel rispetto dei fronti stradali costituiti. Nell'ambito delle Aree di Trasformabilità, esterne al centro abitato il Puc specifica l'entità della fascia di rispetto stradale come da comma successivo.
4. Per l'esatta individuazione della profondità della fasce di rispetto stradale si rimanda alle tavole Serie 2 - Sistema insediativo ed infrastrutturale e Serie 7, relative alla zonizzazione del PUC.
5. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite ed incentivate la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di parchi pubblici, la coltivazione agricola, la sistemazione a verde ed in generale tutti gli interventi finalizzati ad incrementare la dotazione di spazi ad uso pubblico comunque compatibili con quanto previsto dal codice della strada.

Art. 69 - Fascia di rispetto cimiteriale

1. La disciplina della fascia di rispetto cimiteriale è contenuta nell'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 24 luglio 1934, n. 1265 e dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285, recante il regolamento di polizia mortuaria. La prima norma è stata oggetto di modifica, la seconda è stata oggetto di parziale abrogazione da parte della Legge 1° agosto 2002, n. 166, il cui art. 28 ha ridisciplinato la "edificabilità delle aree limitrofe alle aree cimiteriali".
2. Ai sensi della lett. a), co. 1, art. 28 della Legge 01/08/2002, n. 166, "i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. E' vietato costruire intorno ai cimiteri, nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge".
3. Ai sensi della lett. b), co. 1, art. 28 della Legge 01/08/2002, n. 166, "Il consiglio comunale puo' approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli gia' esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
 - risulti accertato dal consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
 - l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale puo' consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre".

4. Sempre ai sensi della lett. b), co. 1, art. 28 della Legge n. 166/2002, "All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d)" dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 70 - Fascia di rispetto ferroviaria

1. Per la disciplina della fascia di rispetto ferroviaria si rimanda agli artt. da 49 a 63 del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e s.m.i..
2. Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma e il primo ferro del binario.

3. Per interventi di ristrutturazione urbanistica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di m 30 per le ferrovie di competenza statale, misurata dal primo ferro del binario.

4. Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario, di cui sopra, all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dei competenti organi delle Ferrovie dello Stato e della Motorizzazione Civile.

Art. 71 - Fascia di rispetto relativa agli elettrodotti

1. Per la definizione delle fasce di rispetto dalle linee elettriche, il Puc rimanda alle disposizioni del D.M. 29/05/08 e dei relativi allegati.

2. Resta a cura del soggetto proponente progetti di trasformazione, presentare all'UTC l'esatta individuazione e qualificazione della linea elettrica d'interesse e, dunque, la relativa definizione della fascia di rispetto.

Art. 72 - Fascia di rispetto relativa a metanodotti e gasdotti

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

PARTE TERZA

TITOLO I – Uso del territorio comunale

Capo I - Classificazione delle componenti del sistema insediativo

Art. 73 - Suddivisione del territorio comunale in ambiti e relative zone omogenee

1. Il territorio comunale di Castelnuovo Cilento è, conformemente alle disposizioni del D.M. n. 1444/68 e delle LL.RR. n. 14/82 e n. 16/04, suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- **Ambiti di tutela e recupero A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, o da edifici singoli, nonché le aree circostanti, che, per tali caratteristiche, possono considerarsi parte integrante degli stessi agglomerati;
- **Ambiti di completamento residenziale B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di recente formazione, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5 % della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5 mc/mq;
- **Ambiti di espansione residenziale C:** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente funzione residenziale, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone B;
- **Ambiti a caratterizzazione produttiva D:** le parti del territorio destinate a insediamenti con funzione produttiva, logistica, industriale, commerciale, terziaria, direzionale e turistica;
- **Ambiti del territorio rurale aperto E:** le parti del territorio destinate ad usi agricoli o ad attività con essi compatibili. Tra le sottozone E si evidenzia la zona della tutela mirata E1;
- **Attrezzature e standards F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti, pubblici e privati, di interesse generale.

Art. 74 – Ambito urbano ed Ambito extraurbano - Le Aree di Trasformazione

1. Ai sensi dell'art. 32, co. 1 delle presenti norme, la Parte Strutturale del PUC suddivide il Comune di Castelnuovo Cilento in due ambiti territoriali: urbano (agglomerato urbano nelle differenziate componenti ed usi) ed extraurbano (agricolo, forestale, pascolivo – territorio rurale aperto). Ai sensi dello stesso art. 32, co. 2, l'ambito urbano racchiude il Sistema insediativo ed il Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti; l'ambito extraurbano comprende il Sistema ambientale ed agricolo.

All'interno di tali macroambiti il territorio continua ad essere suddiviso nelle zone omogenee di cui al precedente articolo.

2. Le tavole della Parte Strutturale del PUC individuano altresì:

- l'ambito della città storica, coincidente con la zona A, da conservare;
- l'ambito della città consolidata, di recente formazione, coincidente con la zona B, da completare, migliorare e trasformare;
- le Aree di Trasformazione, comprese nelle zone B, C e D nelle quali promuovere, attraverso meccanismi perequativi, il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, di verde pubblico e la nuova edificazione.

3. Il sistema dei servizi (ossia, il sistema degli spazi, delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico) è presente in tutti gli ambiti, nella quantità prescritta dalle norme vigenti.

Art. 75 - Usi urbani del suolo: zone normative del tipo A, B, C, D

1. Il Puc prevede e disciplina un'unica **zona A** - agglomerato urbano in tessuto storico consolidato e singoli manufatti a tutela e conservazione .

2. La **zona B** riguarda i tessuti edilizi di recente formazione ed è suddivisa in due sottozone di completamento:

B1 - Insediamento residenziale in tessuto edilizio consolidato saturo.

B2 - Insediamento residenziale in tessuto edilizio rado.

3. La **zona C** è unica e riguarda le aree finalizzate alla realizzazione di nuovi complessi insediativi in aree di trasformazione, d'iniziativa privata o pubblica.

4. La **zona D** è suddivisa in 4 sottozone:

D1 - Insediamenti produttivi esistenti in prevalenza di tipo industriale delocalizzabili e/o convertibili nelle destinazioni funzionali di D2 e D3. Tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in due sottozone:

D1 a – Insediamenti produttivi esistenti, interni al tessuto residenziale

D1 b - Insediamenti produttivi esistenti, esterni al tessuto residenziale

D2 – Insediamenti produttivi, di tipo artigianale, commerciale e terziario (generico e avanzato). Tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in due sottozone:

D2 a – Insedimenti saturi e di completamento, di tipo artigianale, commerciale e terziario.

D2 b – Insedimenti di nuova realizzazione, di tipo artigianale, commerciale e terziario.

D3 – Insedimenti produttivi, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati. Tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in tre sottozone:

D3 a – Insedimenti saturi e di completamento, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati;

D3 b – Insedimenti di nuova realizzazione, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati.

D4 - Insedimenti produttivi, di tipo industriale e artigianale.

Art. 76 - Usi non urbani del suolo: Ambito di tutela E1 e Zone Territoriali Omogenee E2, E3

La **zona E**, a prevalente uso agricolo, è articolata in tre sottozone normative:

1. **Ambito della tutela mirata E1**, ispirata alla tutela e salvaguardia con riferimento alla parte strutturale.

L'Ambito della tutela mirata **E1** comprende: aree naturali e seminaturali, boschi ed aree boscate; aree ripariali, zone umide e relativi corridoi biologici e paesaggistici degli ambiti fluviali (aree individuate come corridoi fluviali); biotopi con componenti morfologiche ad accentuata clivometria o incisi dall'acqua e caratterizzanti il reticolo idrografico secondario (impluvi, canali e valloni principali dei versanti collinari e pedemontani).

2. Le **Zone Territoriali Omogenee del tipo E**, a prevalente uso agricolo:

E2 – Zone agricole produttive e a matrice rurale prevalente;

E3 – Zone agricole urbane e periurbane;

Art. 77 - Sistema degli spazi pubblici

1. Il sistema è costituito da spazi pubblici ed attrezzature di interesse generale a valenza locale ed a valenza territoriale, del tipo ZTO F, esistenti e/o di nuovo impianto, da acquisire anche attraverso l'attuazione dei comparti, articolate nelle seguenti sottozone normative:

2. **Zone F1 - di ruolo locale**, connesse all'insediamento residenziale (esistente o di nuova costituzione) ai fini della sua integrazione (art. 3, D.M. n. 1444/68), suddivise in aree destinate a:

- attrezzature d'interesse generale;
- attrezzature per l'istruzione;
- attrezzature sportive;
- verde attrezzato;
- parcheggi pubblici.

3. **Zone F2 - di ruolo generale** (art. 4, co. 5, D.M. n. 1444/68), che includono:

- attrezzature di interesse generale, per l'istruzione superiore all'obbligo;
- attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- spazi destinati a parchi pubblici urbani e territoriali.

Art. 78 - Edilizia Residenziale Sociale ERS

1. L'intervento dell'IACP a Castelnuovo Cilento, per un ambito d'interesse a scala comprensoriale, ha realizzato di recente 34 alloggi attraverso un insediamento misto in cui sono compresenti funzioni residenziali, commerciali e servizi di vicinato. Per tale ambito di ERS Edilizia Residenziale Sociale, il PUC non prevede ulteriori ampliamenti per il medio termine della sua validità.

2. Sulla base del dimensionamento programmato, invece, il PUC assume l'obiettivo di realizzare Edilizia Residenziale Sociale ERS attraverso una quota parte degli interventi di trasformazione previsti, al fine di assicurare, per il breve-medio periodo, un'offerta abitativa differenziata e di definire le condizioni per una politica attiva di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. In tal senso un'aliquota non inferiore al 10% del dimensionamento programmato per le zone a destinazione residenziale, sarà rappresentato da ERS e sarà compresa nella quota dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dello Iep di comparto.

3. Ai sensi della legislazione statale e regionale vigente (DM 22/04/2008 art.1 e LR n.13/2008), per ERS si intende essenzialmente:

- edilizia residenziale pubblica ERP, ovvero alloggi di proprietà pubblica;
- edilizia residenziale convenzionata ERC, ovvero alloggi di proprietà privata realizzati da soggetti (privati, cooperative, ecc) in diritto di superficie, o concessi in locazione tramite apposita convenzione con il Comune. La locazione degli alloggi è fissata per un minimo di otto anni e può prevedere un preventivo accordo di promessa di vendita.

4. Nel disciplinare gli interventi di trasformazione gli API indicano il fabbisogno puntuale di alloggi di ERS da realizzare, la loro ubicazione e le modalità attuative, assicurando la sostenibilità/fattibilità complessiva degli insediamenti previsti nonché l'equilibrio e l'integrazione degli stessi per un adeguato mix sociale.

5. Al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno di alloggi ERS, per le zone designate a tale scopo, gli API dovranno prevedere anche in forma combinata:

- la cessione al Comune a titolo gratuito, delle aree necessarie per l'edificazione della quota di alloggi di ERS assegnata all'ambito;
- la realizzazione della quota di alloggi ERS assegnata all'ambito, su iniziativa dei proprietari in regime convenzionato;
- la possibilità di facilitare la compartecipazione dei soggetti privati nella realizzazione degli interventi di ERS, attraverso il ricorso ad appositi incentivi, premialità e altre misure compensative.

6. La realizzazione di alloggi ERS, sia pubblica che convenzionata, è prevista esclusivamente nei comparti e sarà effettuata per un numero proporzionale al numero di alloggi assegnati al comparto, con esclusione di quelli con un numero di alloggi previsti inferiore a 10. Per i comparti che superano i 20 alloggi assegnati, la percentuale di alloggi ERS va incrementata del 50%.

7. Si conferma per ciascun ambito a destinazione residenziale il contributo per la quota stabilita dal PUC alla realizzazione delle dotazioni di standard territoriali utilizzando, in via prioritaria, le superfici da cedere gratuitamente al Comune secondo le modalità previste.

Capo II - Normativa della zona A - Ambiti di tutela e recupero

Art. 79 - Generalità

1. Il Piano Urbanistico Comunale auspica, ai fini della tutela e valorizzazione del centro storico, la predisposizione ed attuazione di un complesso di interventi pubblici e privati, volti sia alla conservazione che alla riqualificazione. L'Amministrazione Comunale di Castelnuovo Cilento ha predisposto, da tempo, un Programma di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale per il centro storico.

Oggi, il centro storico presenta un tessuto edilizio che prevalentemente necessita di interventi strutturali, di adeguamento alle normative antisismiche vigenti e di interventi di efficientamento energetico; si rendono, inoltre, necessari diffusi interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti.

Il centro storico di Castelnuovo non presenta particolari problemi di accessibilità, ma pone, senza dubbio, un'esigenza importante di rifunzionalizzazione. La zona storica del territorio comunale, infatti, ha perso nel tempo la sua centralità e risulta indispensabile favorire, ai fini della sua rivitalizzazione, le iniziative dei privati che intervengono sia per riqualificare e riutilizzare gli edifici esistenti, sia per inserire nuove attività commerciali e terziarie.

Il Piano Urbanistico Comunale intende favorire e indirizzare gli usi del centro storico, affiancando alla prevalente funzione residenziale, nuove funzioni culturali, commerciali, ricettive e ricreative, al fine di creare un adeguato mix di destinazioni.

Art. 80 - Ambito di applicazione

1. Conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona A individua la parte di territorio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

La zona A è individuata nelle tavole Serie 6 e 7 del PUC.

Essa include spazi aperti, unità edilizie, pubbliche e private, che configurano edifici speciali per interesse storico, artistico, architettonico, (interni alla perimetrazione del centro storico o esterni appartenenti all'ambito extraurbano), nonché il tessuto insediativo di interesse testimoniale, interno alla perimetrazione del centro storico.

Art. 81 - Definizione delle categorie di intervento urbanistico ed edilizio

1. Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, indicati nelle tavole Serie 6, sono così articolati:

MO - interventi di manutenzione ordinaria;

MS - interventi di manutenzione straordinaria;

BA - eliminazione di barriere architettoniche;

RR - interventi di restauro e risanamento conservativo;

RE - interventi di ristrutturazione edilizia;

RS - recupero abitativo dei sottotetti;

DR - Demolizione e ricostruzione;

DIR - Diradamento;

RU - interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. Sull'edificato esistente, oltre alle opere di conservazione (manutenzione, ecc.) con il mantenimento della volumetria, è ammessa la parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente. L'ampliamento è ammesso nei casi in cui non supera l'altezza massima (alla gronda e al colmo) dell'aggregato edilizio in cui si inserisce (nel caso di innalzamento del sottotetto), nonché allorquando contribuisce alla migliore revisione e integrazione di volumi (superfrazioni, ecc.) che alterano l'equilibrio dell'insieme, compresi i materiali e gli elementi tipologici caratterizzanti.

3. Il progetto di intervento, nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico.

4. Gli interventi sul costruito sono da correlare ad interventi sugli spazi non costruiti, ricorrendo ad un progetto integrato di recupero dell'insieme degli spazi. L'atto autorizzativo deve fare riferimento alle modalità di intervento assentite attraverso il provvedimento, avente ad oggetto il costruito e il non costruito.

L'attuazione va effettuata in conformità alle prescrizioni imposte dalle competenti Soprintendenze.

5. Le costruzioni di particolare interesse storico-culturale locale (l'esempio dei manufatti di Galzerano o dell'ex Fornace a Velina) e le aree configuranti giardini privati prospicienti unità edilizie oggetto di conservazione, possono essere destinati ad uso pubblico convenzionando con il comune le modalità d'uso e di fruizione culturale e sociale, comunque mirate alla valorizzazione di beni storici, architettonici, artistici e naturali.

6. Per i procedimenti relativi all'attività edilizia, i cui lavori siano già in corso alla data di entrata in vigore del presente PUC, il riferimento è alle disposizioni dell'art. 4 del RUEC.

Art. 82 - Cat. Ristrutturazione edilizia RE e ristrutturazione urbanistica RU

1. Le categorie sono previste, nell'ambito della zona A, per i fabbricati per i quali non si rilevano esigenze di conservazione o che appaiono addirittura incongrui con il contesto ambientale.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, i relativi progetti devono essere predisposti in modo tale da tener conto della particolare collocazione dei manufatti che contribuisce alla conformazione di spazi pubblici di interesse storico ed ambientale. Tali progetti, per i quali è auspicabile il ricorso a procedure concorsuali, devono garantire che i nuovi manufatti si inseriscano armoniosamente nel delicato tessuto edilizio.
3. Laddove, attraverso opere di ristrutturazione urbanistica, si pervenga alla realizzazione di nuovi fabbricati, questi ultimi dovranno rispettare i seguenti limiti di altezza e di distanze minime:
 - l'altezza max non può superare l'altezza degli edifici contigui;
 - costruzione in aderenza: ammessa rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine; tra nuovi edifici su lotti confinanti;
 - distanza minima tra pareti finestrate: mt 5 (in caso di demolizione e ricostruzione è possibile conservare distanze esistenti);
 - distanza dai confini di proprietà: mt 5 (in caso di demolizione e ricostruzione è possibile conservare distanze esistenti);
 - per le distanze dalle strade il riferimento è al Codice della Strada;
 - per le pertinenze a orto e/o giardino è ammessa la sola conservazione e valorizzazione con divieto di realizzazione di nuove superfici permeabili.

Art. 83 - Definizione delle categorie di intervento ambientale

1. Gli interventi di tipo ambientale, indicati nelle tavole Serie 6 e 7, applicabili nella zona A, sono così articolati:
 - RSA - Risanamento ambientale;
 - RIA - Ripristino ambientale;
 - REA - Restauro ambientale;
 - MIA - Mitigazione impatto ambientale;
 - VLA - Valorizzazione ambientale;
 - MBE - Miglioramento bio-energetico.

Art. 84 - Ambiti di riqualificazione da sottoporre a specifici piani attuativi

1. La Giunta Municipale può individuare specifici ambiti da sottoporre a riqualificazione mediante PUA o PI, qualora, per qualsivoglia motivo, sia ravvisabile la necessità di un'attuazione coordinata ed unitaria degli interventi. Al procedimento saranno applicati i termini accelerati di cui al co. 12 art. 24 della L.R. n. 16/04.
2. I PUA, qualora comprendenti proprietà di privati, possono essere predisposti su iniziativa degli stessi. E', in ogni caso, facoltà del Comune richiederne la presentazione, assegnando un congruo termine oltre il quale provvedere in via sostitutiva.

Art. 85 – Destinazioni funzionali consentite nella zona A

1. Nella zona "A" sono consentiti i seguenti usi:
 - Destinazioni Abitative: DA;
 - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/8;
 - Destinazioni Commerciali: DC/1, DC/2 (nel rispetto delle norme di settore);
 - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/3;
 - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
2. Fatta eccezione per le abitazioni dotate degli idonei requisiti di agibilità, l'uso abitativo dei piani terranei è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali.
3. I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/3).

Capo III: Normativa della zona B - Ambiti di completamento residenziale

Art. 86 - Generalità

1. Nel comune di Castelnuovo Cilento, le politiche territoriali adottate, in un passato anche recente, non hanno mostrato una particolare attenzione ai temi dello spazio pubblico, del verde urbano e della mobilità. Il tema dello spazio pubblico è stato trattato in modo residuale. Soprattutto nelle zone di più recente sviluppo urbanistico ed edilizio, sia dense che rare, si è riscontrata un'articolazione urbana squilibrata e disorganica.

La maggior parte delle zone F e, dunque, delle attrezzature previste dal vecchio PRG, sono rimaste inattuata. La qualità architettonica degli edifici è sostanzialmente mediocre.

In relazione alle problematiche suddette, il PUC destina una quota di dimensionamento residenziale a fini edificatori, alle zone del proprio territorio riconducibili ad aree di completamento (Zona Territoriale Omogenea B di cui al d.m n.1444/1968) contenendo il più possibile il consumo di nuovo suolo.

Per l'edificato esistente, in prevalenza residenziale, compreso nella Zona B, il PUC intende incentivare interventi di recupero edilizio, di razionalizzazione e di riqualificazione urbanistica.

Oltre che negli ambiti in tessuto edilizio consolidato più densamente edificati, una parte del potenziale edificatorio compreso nella Zona B, è previsto anche nelle aree insediative intermedie, dove la presenza di edilizia rada e disaggregata ha comportato la valutazione di un opportuno completamento e miglioramento degli ambiti residenziali esistenti, compresa la possibilità di diversificare le funzioni attraverso l'inserimento di piccole attività economiche compatibili (piccolo artigianato produttivo, servizi e commercio di vicinato).

Art. 87 - Ambito di applicazione

1. La zona B, rappresentata nelle tavole Serie 6 e 7 del PUC, individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di recente realizzazione, diverse dalla zona A, nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona e in cui la densità territoriale supera 1,5 mc/mq, conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. La valutazione si riferisce al bilancio cumulativo effettuato sia per aggregati del tessuto edilizio consolidato saturo, sia per ambiti del tessuto edilizio rado.

2. Gli interventi di nuova realizzazione e/o di trasformazione delle zone B sono subordinati alla redazione di PUA ove previsto, o alla stipula di una Convenzione (Permesso di Costruire Convenzionato) rispetto all'ambito di riferimento, secondo le destinazioni funzionali, gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi indicati negli articoli successivi delle presenti norme per le singole sottozone.

3. Negli ambiti della zona B, il PUC individua due sottozone di completamento:

B1 - Insediamento residenziale in tessuto edilizio consolidato saturo.

B2 - Insediamento residenziale in tessuto edilizio rado.

Art. 88 - Definizione delle categorie di intervento edilizio ed urbanistico

1. Nelle zone B di completamento, le trasformazioni avverranno mediante intervento diretto e/o indiretto (PUA); dunque, oltre agli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono utilizzabili anche la categoria d'intervento urbanistico NIU - Nuovo impianto urbanistico e la categoria d'intervento edilizio NE - Nuova edificazione.

2. Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, indicati nelle tavole Serie 6 e 7, sono articolati come segue:

- MO - interventi di manutenzione ordinaria;
- MS - interventi di manutenzione straordinaria;
- BA - eliminazione di barriere architettoniche;
- RR - interventi di restauro e risanamento conservativo;
- RE - interventi di ristrutturazione edilizia;
- RS - recupero abitativo dei sottotetti;
- DR - Demolizione e ricostruzione;
- DIR - Diradamento;
- RU - interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per essi valgono le definizioni già indicate per tutte le zone nei precedenti articoli.

Art. 89 - Definizione delle categorie di intervento ambientale

1. Gli interventi di tipo ambientale, indicati nelle tavole Serie 6, applicabili nella zona B, sono così articolati:

- RSA - Risanamento ambientale;
- RIA - Ripristino ambientale;
- REA - Restauro ambientale;

MIA - Mitigazione impatto ambientale;
VLA - Valorizzazione ambientale;
MBE - Miglioramento bio-energetico.

Art. 90 - Aree di Trasformazione AT del tipo B da attuare attraverso comparti edificatori

1. Nella zona B sono individuate le Aree di Trasformazione (AT), parzialmente edificate, le Aree Standard (AS) e le aree desinate a nuova viabilità (AV), la cui attuazione è disciplinata dalla Parte IV delle presenti norme.
2. Per l'edificato esistente in tali aree, fino all'attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Le aree di trasformazione AT del tipo B corrispondono alle sottozone classificate B2, ovvero, come già evidenziato, zone a completamento rado, con funzione residenziale prevalente, così individuate in funzione dello stato delle aree e della consistenza edilizia esistente e di nuova realizzazione.
4. I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori saranno verificati ed aggiornati periodicamente in sede di Atti di Programmazione degli Interventi - API, ancorché coerentemente con le previsioni del PUC.

Art. 91 - Destinazioni funzionali consentite nella zona B

1. Nella zona "B" sono consentiti i seguenti usi:
 - Destinazioni Abitative: DA;
 - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/8, DT/9;
 - Destinazioni Commerciali: DC/1, DC/2 (nel rispetto delle norme di settore);
 - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3, DTR/5;
 - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
2. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente e per l'edilizia residenziale isolata laddove consentito da normative e regolamenti.
3. I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/3).

Art. 92 - Norme particolari per le sottozone B1

1. Le sottozone B1 corrispondono, come già evidenziato, agli insediamenti residenziali di recente formazione in tessuto edilizio consolidato saturo, già in larga parte identificate come tali dal previgente prg. Si tratta di ambiti caratterizzati da una densità edilizia media e alta che hanno di fatto saturato i diritti edificatori residui e per i quali, al fine di garantire almeno l'attuale rapporto tra costruito e aree libere, non sono consentite ulteriori edificazioni. Sono esclusi da tale limitazione gli aggregati diversamente classificati (B2 e C) che necessitano di standard, spazi e attrezzature di uso pubblico, attualmente insufficienti e che costituiscono elementi di riqualificazione e completamento dell'attuale tessuto urbano denso.
2. Le sottozone B1 comprendono anche l'edilizia extraurbana del tipo casa isolata, non configurabile come agricola, edificata in base alla classificazione come zona B2 prevista dal previgente PRG.
3. Sull'edificato esistente, oltre alle opere di conservazione (manutenzione, ecc.) è ammessa la demolizione e ricostruzione con ampliamento (rif. art. 163 delle presenti Norme), o conservazione della volumetria preesistente.
4. Nel caso di interventi sugli edifici preesistenti, valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:
 - Distanza tra gli edifici (De): 10 m o, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione delle distanze esistenti;
 - Distanza dai confini (Dc): 5,0 m o, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione delle distanze esistenti;
 - Distanza dalle strade (Dst): Rif. Codice della Strada.
5. Per gli interventi nelle sottozone B1 di tipo denso, si applicano inoltre le seguenti disposizioni:
 - obbligo di allineamento stradale
 - indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq. di pavimento
 - superficie permeabile: 30% della superficie fondiariaNel caso di mancanza oggettiva di spazi adeguati, è possibile effettuare le piantumazioni prescritte, in tutto o in parte, in zone diverse e ad uso pubblico indicate dall'Amministrazione comunale tramite l'ufficio tecnico.
6. Per gli interventi nelle sottozone B1 del tipo casa isolata, si applicano inoltre le seguenti disposizioni:
 - indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
 - superficie permeabile: 50% della superficie fondiaria

Art. 93 - Norme particolari per le sottozone B2

1. Le sottozone B2 di completamento corrispondono, come già evidenziato, agli insediamenti residenziali intermedi di recente realizzazione in tessuto edilizio rado. Le sottozone B2 sono individuate per aggregati di edilizia rada, prevalentemente in corrispondenza di assi viari secondari, configuranti ambiti in cui il PUC intende realizzare un completamento del tessuto rado urbano con un maggiore mix di funzioni connesse alle residenze .

2. Le sottozone B2 sono zone di completamento di ambiti insediativi con destinazione residenziale prevalente, comprendenti una eventuale quota aggiuntiva, come previsto dall'art.3 del DM 1444/68, per destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di vicinato, servizi, studi professionali, ecc.) da calcolarsi in base agli indici edilizi specificati all'art. 163. Sull'edificato esistente è sempre possibile effettuare demolizione con ricostruzione del volume preesistente in base agli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA, e valgono i seguenti parametri:

Distanza tra gli edifici (De): 10 m o H; in caso di demolizione e ricostruzione, è possibile conservare le distanze esistenti;

Distanza dai confini (Dc): 5,0 m o, in caso di demolizione e ricostruzione, è possibile conservare le distanze esistenti;

Distanza dalle strade (Dst): Rif. art. 68 delle presenti NdA;

3. Per gli interventi nelle sottozone B2, si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq. di pavimento

superficie permeabile: 50% della superficie fondiaria

Capo IV: Normativa della zona C - Ambiti di espansione residenziale

Art. 94 - Generalità

1. Conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona C, come rappresentata nelle tavole Serie 6 e 7 del PUC, individua parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità della zona B.

In particolare nelle aree ampie intercluse nel tessuto urbano più densamente edificate il PUC concentra gli interventi prevalentemente in comparti edificatori finalizzati agli obiettivi suddetti della riqualificazione, del riordino e del riequilibrio del tessuto urbano consolidato di recente formazione, con particolare riferimento ai centri di Velina e Vallo Scalo-Pantana, al fine di realizzare la necessaria dotazione di spazi e attrezzature pubbliche. In tali zone si registra, infatti, la presenza di ampi vuoti urbani, oltre a impianti produttivi in parte dismessi; si tratta, dunque, di aree inedificate o di aree che accolgono funzioni improprie rispetto al complesso dell'aggregato urbano in cui, oggi, risultano inserite.

Il PUC intende in parte saturare queste aree, presenti in ambiti urbanizzati, che manifestano una scarsa qualità urbana, concentrando la nuova edificazione prevista; in parte il Piano intende riqualificarli e rifunzionalizzarli mediante funzioni tipicamente urbane, compatibili con quelle residenziali e con interventi che, in definitiva, assicurino nuova qualità urbana ed ambientale (coerentemente al dimensionamento demografico e produttivo proposto). Il PUC, dunque, considera tali aree come *Aree di Trasformazione - AT* ed *Aree Standard - AS*, nelle quali promuovere, mediante meccanismi di carattere perequativo, il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, di spazi e verde pubblico e la nuova edificazione.

Art. 95 - Ambito di applicazione

1. Il PUC individua la zona C, da destinare a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, corrispondenti alle Aree di Trasformazione AT e ai relativi comparti edificatori. La zona classificata C è un'area inedificata, in aree urbane di integrazione non interessate da piani urbanistici attuativi approvati o vigenti. Tali aree vengono interpretate come ambiti complessi funzionalmente ed articolate in insediamenti a prevalente uso residenziale, con quote da destinare a interventi di ERS, e attrezzature pubbliche di interesse generale e altri usi di interesse pubblico volti a soddisfare il fabbisogno pregresso e futuro.

2. L'Area di Trasformazione compresa nella zona C, per le quote da destinare a interventi di ERS, in caso di richiesta del promotore immobiliare, è considerata idonea anche per l'allestimento di complessi residenziali pubblici o di edilizia sociale o finalizzata a specifiche categorie sociali con riferimenti a bandi regionali o statali.

Art. 96 - Definizione delle categorie di intervento edilizio ed urbanistico

1. La zona C, individuata dal PUC, come già evidenziato, è priva di edificato; dal punto di vista urbanistico, dunque, la prima categoria d'intervento attivabile sarà il NIU - Nuovo impianto urbanistico, cui seguiranno interventi edilizi di NE - Nuova edificazione.

2. Una volta realizzata l'attuazione del comparto, per la zona C varranno tutte le categorie di intervento urbanistico ed edilizio, indicate nelle tavole Serie 6 e 7, articolate come segue:

MO - interventi di manutenzione ordinaria;

MS - interventi di manutenzione straordinaria;

BA - eliminazione di barriere architettoniche;

RR - interventi di restauro e risanamento conservativo;

RE - interventi di ristrutturazione edilizia;

RS - recupero abitativo dei sottotetti;

DR - Demolizione e ricostruzione;

DIR - Diradamento;

RU - interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per essi valgono le definizioni già indicate per tutte le zone nei precedenti articoli.

Art. 97 - Definizione delle categorie di intervento ambientale

1. Gli interventi di tipo ambientale, indicati nelle tavole Serie 6, applicabili nella zona C, sono così articolati:

RSA - Risanamento ambientale;

RIA - Ripristino ambientale;

REA - Restauro ambientale;

MIA - Mitigazione impatto ambientale;

VLA - Valorizzazione ambientale;

MBE - Miglioramento bio-energetico.

Art. 98 - Aree di Trasformazione AT del tipo C da attuare attraverso comparti edificatori

1. Le Zone Territoriali Omogenee del tipo C del D.M. n. 1444/68, come perimetrata, individuano le parti del territorio ad uso urbano, destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi nelle loro componenti residenziali e di servizi.
2. Le Aree di Trasformazione AT del tipo C, d'iniziativa pubblica e/o privata, si attuano attraverso intervento indiretto e, dunque, mediante la disciplina di comparto edificatorio e di PUA e le specifiche disposizioni per accedere all'intervento diretto (permesso a costruire).
3. Nelle aree AT del tipo C sono sempre ammesse le funzioni commerciali, terziarie e di servizi alla persona da localizzarsi nei manufatti edilizi residenziali o in manufatti specifici.
4. Le aree di trasformazione AT del tipo C sono aree destinate ad accogliere nuovi insediamenti necessari al miglioramento dell'articolazione urbana prevista dal PUC, anche attraverso il ridisegno della viabilità principale e l'individuazione delle aree da destinare a standard AS.
5. I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori saranno verificati ed aggiornati periodicamente in sede di Atti di Programmazione degli Interventi - API, ancorché coerentemente con le previsioni del PUC.

Art. 99 - Destinazioni funzionali consentite nella zona C

1. Nella zona "C" sono consentiti i seguenti usi:
 - Destinazioni abitative: DA;
 - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/5, DT/6, DT/8, DT/9;
 - Destinazioni Commerciali: DC/1, DC/2;
 - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

Art. 100 - Spazi pubblici

1. Gli interventi devono perseguire la dotazione di spazi pubblici, da integrarsi con gli spazi pubblici già esistenti. Nei piani attuativi, vanno applicate le disposizioni della L.R. n. 16/04, con destinazione ad uso pubblico di superficie di suolo pari a mq 30.00 per abitante insediato secondo la ripartizione prescritta. Nelle aree di trasformazione AT di tipo C è ammesso, previa autorizzazione del Comune, che la superficie per attrezzature pubbliche, calcolata, va ripartita in 60% per verde e attrezzature per lo sport, 25% per attrezzature di interesse locale, 15% per parcheggi pubblici oltre i parcheggi pertinenziali.

Art. 101 - Norme particolari per la zona C

1. Nella zona C valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:
 - Distanza tra gli edifici (De): 10 m o H;
 - Distanza dai confini (Dc): 5,0 m o H/2;
 - Distanza dalle strade (Dst): Rif. art. 68 delle presenti NdA;
3. Per gli interventi nella zona C si applicano inoltre le seguenti disposizioni:
 - Indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq di pavimento
 - Superficie permeabile: 50% di superficie integrata con il PUA

Capo V: Normativa della zona D - Ambiti a caratterizzazione produttiva

Art. 102 - Generalità

1. Le Zone Territoriali Omogenee di tipo D riguardano gli insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale, commerciale e del terziario.

Gli insediamenti esistenti, realizzati con il vecchio PRG, sono risultati saturi per la quasi totalità. Nel territorio comunale, inoltre, l'analisi degli insediamenti di tipo produttivo presenti ha evidenziato l'esistenza di contenitori manifatturieri dismessi, o non utilizzati, o utilizzati per attività che attualmente non risultano più compatibili con l'assetto insediativo a carattere residenziale assunto nel tempo dalle aree in cui sono localizzati. In altri casi è stata rilevata l'esistenza di attività produttive la cui localizzazione risulta chiaramente incompatibile dal punto di vista ambientale.

Per tali criticità, oltre allo sviluppo di interventi a supporto di nuove attività economiche, l'obiettivo del PUC è anche quello di promuovere interventi di risanamento e razionalizzazione di quelle esistenti, al fine di un più corretto utilizzo del territorio e degli ambiti a maggiore vulnerabilità ambientale.

Art. 103 - Ambito di applicazione

1. Conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e delle LL.RR. n. 14/82 e n. 16/04, le zone D, come rappresentate nelle tavole Serie 6 e 7 del PUC, individuano le parti del territorio destinate in prevalenza a nuovi complessi produttivi (attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie e turistico/ricettive, di iniziativa sia privata che pubblica).

2. Gli interventi di nuova realizzazione e/o di trasformazione delle zone D sono subordinati alla redazione di PUA, secondo le destinazioni funzionali, gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi indicati negli articoli successivi delle presenti norme per le singole sottozone.

3. Per l'edificato esistente in tali aree fino all'attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Le Zone Territoriali Omogenee del tipo D sono articolate in 4 sottozone:

D1 - Insediamenti produttivi esistenti in prevalenza di tipo industriale delocalizzabili e/o convertibili convertibili in base alle destinazioni funzionali delle zone D2 e D3. Tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in due sottozone:

D1 a – Insediamenti produttivi esistenti, interni al tessuto residenziale.

D1 b - Insediamenti produttivi esistenti, esterni al tessuto residenziale.

D2 – Insediamenti di carattere produttivo, di tipo artigianale, commerciale e terziario (generico e avanzato). Tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in due sottozone:

D2 a – Insediamenti saturi e di completamento a carattere produttivo, di tipo artigianale, commerciale e terziario.

D2 b – Insediamenti di nuova realizzazione a carattere produttivo, di tipo artigianale, commerciale e terziario.

D3 – Insediamenti produttivi, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati. Tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in tre sottozone:

D3 a – Insediamenti saturi e di completamento, a carattere produttivo, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati;

D3 b – Insediamenti di nuova realizzazione, a carattere produttivo, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati.

D4 - Insediamenti produttivi, di tipo industriale e artigianale.

Art. 104 - Definizione delle categorie di intervento edilizio ed urbanistico

1. Nelle zone D, gli interventi di nuova realizzazione e/o di trasformazione degli insediamenti già esistenti avverranno mediante intervento indiretto (PUA); dunque, oltre agli interventi di recupero, riutilizzo e conversione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono utilizzabili anche la categoria d'intervento urbanistico NIU - Nuovo impianto urbanistico e la categoria d'intervento edilizio NE - Nuova edificazione.

2. Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, indicati nelle tavole Serie 6, sono articolati come segue:

MO - interventi di manutenzione ordinaria;

MS - interventi di manutenzione straordinaria;

BA - eliminazione di barriere architettoniche;

RR - interventi di restauro e risanamento conservativo;

RE - interventi di ristrutturazione edilizia;

DR - Demolizione e ricostruzione;

DIR - Diradamento;

RU - interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per essi valgono le definizioni già indicate per tutte le zone nei precedenti articoli.

Art. 105 - Definizione delle categorie di intervento ambientale

1. Gli interventi di tipo ambientale, indicati nelle tavole Serie 6, applicabili nella zona D, sono così articolati:

- RSA - Risanamento ambientale;
- RIA - Ripristino ambientale;
- REA - Restauro ambientale;
- MIA - Mitigazione impatto ambientale;
- VLA - Valorizzazione ambientale;
- MBE - Miglioramento bio-energetico.

Art. 106 - Aree di Trasformazione AT del tipo D da attuare attraverso comparti edificatori e ZTO del tipo D

1. Come già evidenziato, le ZTO del tipo D, ai sensi del D.M. n. 1444/68, individuano le parti del territorio destinate alla formazione di complessi insediativi a prevalente destinazione produttiva.

2. Per le Aree di Trasformazione di tipo D, l'attuazione delle diverse componenti funzionali, avviene mediante intervento indiretto, attraverso la disciplina del PUA (PIP o PLC) d'iniziativa pubblica e/o privata e del comparto edificatorio, ai sensi della L.R. n. 16/04.

3. Gli interventi edilizi di completamento e quelli sul patrimonio edilizio esistente ricadente nelle zone del tipo D e nelle aree AT di tipo D sono ammessi, secondo modalità dirette, anche in assenza di PUA, laddove non specificato. L'intervento comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al D.M. n. 1444/68, integranti la domanda d'uso funzionale generata dal completamento edilizio o dalla modifica di destinazione d'uso.

4. Alle aree ricadenti nella fascia di protezione del corridoio fluviale si applicano le misure dell'art. 48 delle presenti norme.

Art. 107 - Norme particolari per le sottozone D1

1. Le sottozone D1 sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti in prevalenza di tipo industriale, realizzati per effetto dell'attuazione di zone già definite "D" dal precedente strumento urbanistico; attualmente, tali insediamenti produttivi ricadono in un tessuto urbanistico/edilizio prevalentemente residenziale, o all'esterno di esso in aree ad elevata vulnerabilità ambientale (aree SIC). Per questo motivo, tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in due sottozone:

D1 a – Insediamenti produttivi esistenti, interni al tessuto residenziale (delocalizzabile/convertibile in destinazioni conformi alle zone D2 e D3);

D1 b - Insediamenti produttivi esistenti, esterni al tessuto residenziale (delocalizzabile/convertibile in destinazioni conformi alle zone D2 e D3);

2. Nelle sottozone D1, sugli edifici già esistenti, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) ed eliminazione delle barriere architettoniche (BA).

3. Il PUC intende favorire la delocalizzazione delle attività produttive esistenti e la trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché il risanamento ambientale, delle aree relative, con l'attribuzione di nuove destinazioni d'uso più consone al contesto circostante, quali:

- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/10;
- Destinazioni Commerciali: DC/1, DC/2, DC/3, DC/4, DC/5, DC/6 (da verificare rispetto al SIAD);
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

4. A tal fine, in caso di delocalizzazione di un'attività produttiva esistente e/o di riqualificazione dell'area mediante demolizione e ricostruzione totale o parziale, e/o recupero con la conversione in tutto o in parte della destinazione d'uso, al fine di rendere quest'ultima il più possibile diversificata, è ammesso quale premialità un ampliamento volumetrico, rispetto alla volumetria esistente legittima (rif. art. 163 delle presenti NdA).

5. Per entrambe le sottozone gli interventi di trasformazione urbanistica saranno subordinati alla redazione di un PUA, nell'ambito del quale saranno specificate le destinazioni funzionali e le infrastrutture e servizi del tipo URB/1 e URB/2, nonché i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 10 m o H;
- Distanza dai confini (Dc): 5 m op. H/2;
- Distanza dalle strade (Dst): come da art. 68 delle presenti NdA;

6. Per gli interventi nella zona D1 si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- Indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq di pavimento
- Superficie permeabile: 50% di superficie integrata con il PUA

7. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche attraverso il ridisegno della viabilità principale ed assicurando la dotazione di standard di cui al D.M. n. 1444/68, art. 5. Il PUA è esteso ad un ambito

significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato, ed è approvato con le procedure di pubblicazione fissate dalle vigenti normative.

8. I PUA dovranno essere corredati da:

- relazione illustrativa;
- elaborati di analisi dello stato dei luoghi;
- elaborati di progetto, comprensivo di planovolumetrico;
- indagini geologiche-tecniche e geognostiche;
- schema di convenzione regolante la cessione delle strade e degli standard (verde e parcheggi) al Comune.

9. Nelle sottozone D1 andranno realizzati in ogni caso anche gli interventi di tipo ambientale, come indicati nell'art. 29 delle presenti norme.

Art. 108 - Norme particolari per le sottozone D2

1. Le sottozone D2 costituiscono gli insediamenti a carattere produttivo, di tipo artigianale, commerciale e terziario (generico e avanzato). Tale sottozona, come già evidenziato, è suddivisa, a sua volta, in due sottozone:

D2a - Insediamenti saturi e di completamento a carattere produttivo, di tipo artigianale, commerciale e terziario.

D2b - Insediamenti da realizzare a carattere produttivo, di tipo artigianale, commerciale e terziario.

2. Nelle sottozone D2a sugli edifici già esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Inoltre, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione, con adeguamento all'indice fissato per la zona. Nel caso il cui l'area risulti già saturata, sull'esistente è consentita la demolizione e ricostruzione dello stesso volume preesistente.

Per gli interventi con istruttoria in corso, valgono le disposizioni previste nei relativi titoli abilitanti, come definito ai sensi degli artt. 7 e 29 delle presenti NdA e dell'art. 4 del Ruc.

2. Nelle sottozone D2a valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 10 m o H;
- Distanza dai confini (Dc): 5,0 m o H;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. art. 68 delle presenti NdA;

3. Nelle sottozone D2b, gli interventi di nuova realizzazione sono subordinati alla redazione di un PUA, che dovrà rispettare gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 10 m o 2H;
- Distanza dai confini (Dc): 5,0 m o H;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. art. 68 delle presenti NdA;

4. Per tutti gli interventi nella zona D2 si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- Indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq di pavimento
- Superficie permeabile: 50% di superficie integrata con il PUA

5. Sia negli interventi di completamento che in quelli di nuovo impianto bisognerà assicurare la dotazione di standard, di cui al D.M. n. 1444/68, art. 5.

6. Nelle zone D2 possono inserirsi le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10;
- Destinazioni Commerciali: DC/1, DC/2, DC/3, DC/4, DC/5, DC/6, DC/7 (da verificare ai sensi del SIAD);
- Destinazioni Produttive: DP/1, DP/2, DP/4, DP/5, DP/6;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

7. In sede di formazione di PUA e di definizione della relativa convenzione, si concorderanno con l'Amministrazione eventuali ulteriori destinazioni funzionali oltre quelle indicate.

8. Nelle zone D2 andranno realizzati anche gli interventi di tipo ambientale, come indicati nell'art. 33 delle presenti norme.

Art. 109 - Norme particolari per le sottozone D3

1. Le sottozone D3 rappresentano gli insediamenti turistici, ricettivi e dei servizi correlati.

Tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in tre sottozone:

D3 a – Insediamenti saturi e di completamento a carattere produttivo, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati;

D3 b – Insediamenti da realizzare a carattere produttivo, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati.

2. Nelle sottozone D3 a, aree a destinazione turistica saturata e di completamento, è possibile effettuare sull'edificato già esistente:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria, senza aumento di volume, né di superficie utile;

- interventi di demolizione e ricostruzione, con conservazione del volume preesistente;
- interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume;

Per gli interventi con istruttoria in corso, valgono le disposizioni previste nei relativi titoli abilitanti, come definito ai sensi degli artt. 6 e 31 delle presenti NdA e dell'art. 4 del Ruc.

E' consentita la nuova costruzione, esclusivamente per attrezzature a servizio delle attività esistenti, che dovranno rispettare gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 10 m o in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione delle distanze esistenti;
- Distanza dai confini (Dc): 5,0 m o H/2;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. art. 68 delle presenti NdA.

3. Nelle sottozone D3b, gli interventi di nuova realizzazione sono subordinati alla redazione di un PUA, che dovrà rispettare gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 10 m o H;
- Distanza dai confini (Dc): 5,0 m o H/2;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. art. 68 delle presenti NdA;

4. Per tutti gli interventi nelle zone D3 si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- Indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq di pavimento
- Superficie permeabile: 60% della superficie integrata con il PUA, ove previsto

5. Tutti gli interventi di nuova realizzazione in zona D3 dovranno assicurare la dotazione di standard, di cui al D.M. n.1444/68, art.5.

6. Nelle zone D3 possono inserirsi le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/5, DT/7, DT/10;
- Destinazioni Commerciali: DC/1 (da verificare ai sensi del SIAD);
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3, DTR/4, DTR/5;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

È consentita l'installazione di piccole strutture temporanee e rimovibili di supporto alla vendita stagionale diretta e al ristoro (chioschi, tendostrutture, gazebo, ecc.).

7. Nelle zone D3 andranno realizzati anche gli interventi di tipo ambientale, come indicati nell'art. 29 delle presenti norme.

Art. 110 - Norme particolari per la sottozona D4

1. La sottozona **D4** è destinata ad accogliere nuovi insediamenti per attività produttive, di tipo industriale e artigianale.

2. Nella zona D4, l'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di un PUA (vedi scheda di comparto Cpi), d'iniziativa pubblica e/o privata, cui faranno seguito gli interventi diretti privati.

3. Nella zona D4, gli indici sono riportati all'art. 163 delle presenti NdA e valgono i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 10 m o H;
- Distanza dai confini (Dc): 5,0 m o H/2;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. art. 68 delle presenti NdA;

4. Per tutti gli interventi nella zona D4 si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- Indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq di pavimento
- Superficie permeabile: 50% di superficie integrata con il PUA

5. Negli interventi di nuova realizzazione bisognerà assicurare la dotazione di standard, di cui al D.M. n.1444/68, art.5.

6. Nella zona D4 possono inserirsi le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Produttive: DP/1, DP/2, DP/3, DP/4, DP/5, DP/6;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

7. Nella zona D4 andranno realizzati anche gli interventi di tipo ambientale, come indicati nell'art. 29 delle presenti norme.

Art. 111 - Convenzione

1. Nel caso di interventi indiretti, subordinati a PUA, bisognerà stipulare un'apposita convenzione pubblico/privato, atta a regolare gli impegni che il concessionario assume nei confronti dell'amministrazione comunale, con riferimento, in particolare, alla dotazione e alla qualificazione di spazi pubblici, all'allestimento degli stessi, al loro trasferimento al demanio comunale ed alla loro manutenzione.

Capo VI: Normativa delle zone F - Il sistema degli spazi pubblici: attrezzature e standard

Art. 112 - Generalità

Le scelte operate dall'Amministrazione Comunale mediante il Puc, relativamente alla previsione delle zone F, sono, principalmente, indirizzate alla riorganizzazione degli spazi pubblici ed alla creazione delle infrastrutture atte a sostenere le decisioni di sviluppo strategico del comune.

Il PUC intende assicurare l'efficiente e flessibile gestione delle attrezzature già esistenti ed, al contempo, l'idoneo e razionale inserimento delle attrezzature di progetto nella più ampia programmazione urbana.

Le attrezzature di progetto, previste dal Puc (sistema pubblico/privato delle aree di verde attrezzato, polo scolastico, attrezzature d'interesse collettivo, ecc.), nel loro complesso intendono contribuire alla definizione della futura e più moderna gestione del territorio comunale che il nuovo strumento urbanistico vuole attribuire al comune di Castelnuovo Cilento.

Il Puc, al fine di garantire la concreta realizzazione e la gestione nel tempo di tutte le opere pubbliche previste, auspica e sostiene l'intervento dell'imprenditoria privata ed, in particolare, il ricorso alle vigenti disposizioni in materia di finanza di progetto e alle altre forme di partenariato pubblico/privato. A tal scopo, il PUC pone le premesse affinché, sin dalla fase dell'ideazione, i progetti contengano i presupposti di redditività necessari al concorso del capitale privato.

Nelle zone F sono comprese, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 9/90, le aree per attrezzature religiose.

Art. 113 - Ambito di applicazione

1. Le zone omogenee "F", conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, individuano le attrezzature ed i servizi pubblici di interesse generale.

2. Le zone omogenee "F" individuano, anche, tutte quelle attrezzature pubbliche e private che, pur non concorrendo al fabbisogno di standard generali, contribuiscono ad integrare l'offerta di attrezzature di interesse pubblico.

3. Le attrezzature esistenti di interesse generale, sia di ruolo locale che territoriale, sia pubbliche che private, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia anche con incrementi di volume e superfici lorde nella misura massima del 10%, nel rispetto della dotazione di parcheggi dedicati con le modalità di cui all'art.14 del DPR n.380/2001.

Art. 114 - Dotazione minima di spazi pubblici nelle zone a prevalente uso residenziale

Il PUC propone lo standard pari a mq 20,00 ad abitante, con la seguente ripartizione:

- a) mq 4,5 per abitante, per aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);
- b) mq 2,5 per abitante, di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) mq 10,0 per abitante, di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) mq 4,5 per abitante, di aree per parcheggio pubblico.

Nei comparti residenziali (Cr), il PUC propone lo standard pari a mq 30,00 ad abitante, con la seguente ripartizione:

- a) mq 4,5 per abitante, per aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);
- b) mq 3,0 per abitante, di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) mq 18,0 per abitante, di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) mq 4,5 per abitante, di aree per parcheggio pubblico.

Tali dotazioni di standard rientrano nelle aree AS dei comparti residenziali Cr. Nel perimetro delle ST, in mancanza di indicazioni d'uso, è possibile modificare le ripartizioni tra le classi, con destinazione a giardini e parcheggi della complessiva superficie destinata a standard.

Art. 115 - Dotazione minima di spazi pubblici di ruolo territoriale

Il PUC propone lo standard pari a 17,5 mq per abitante, come dettato da D.M. 1444/68, con la seguente ripartizione:

- a) mq 1,5 per abitante, destinati ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
- b) mq 1,00 per abitante, per spazi destinati ad attrezzature sanitarie e ospedaliere e servizi vari;
- c) mq 15,00 per abitante, per spazi destinati parchi pubblici urbani e territoriali.

Art. 116 – Aree Standard AS indotte da nuovo carico urbanistico

1. Relativamente alle Aree di Trasformazione AT del tipo B, C o D, gli standard conseguenti al fabbisogno generato dall'intervento sono rappresentati dalle aree standard AS (sono, dunque, compresi nella ST), sono riferiti ai bisogni specifici del comparto e non contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno pregresso, indotto dalle zone edificate o parzialmente edificate, in attuazione del vecchio PRG.

2. Per i singoli comparti edificatori, le schede di comparto individuano le superfici da destinare a standard AS per effetto degli interventi di nuovo impianto urbanistico e/o di trasformazione dei tessuti urbanistici ed edilizi preesistenti.

3. In alcuni casi, le schede di comparto individuano, graficamente, anche la localizzazione delle aree AS nell'ambito della complessiva superficie territoriale ST del comparto; tale localizzazione può anche essere modificata in fase di redazione dei PUA, d'intesa con la Pubblica Amministrazione, fermo restando l'obbligo di fornire le quantità di standard calcolati.

Art. 117 - Disciplina delle zone F di ruolo locale, connesse all'insediamento residenziale, art. 3 del D.M. n. 1444/68

1. Il PUC individua tutte le aree già utilizzate per spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, integranti l'insediamento residenziale, denominandole come zone del tipo F, costitutive di spazi pubblici, di ruolo locale (art. 3 D.M. n. 1444/68). Il PUC ne conferma la destinazione attuale.

2. Coerentemente a quanto riportato dal precedente art. 115, il PUC individua le seguenti zone F di ruolo locale:

F1a - Attrezzature di interesse generale a valenza locale, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per cui valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 10 m o H;
- Distanza dai confini (Dc): 5,0 m o H/2;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. Codice della strada.

F1b - Attrezzature di interesse generale a valenza locale, aree per l'istruzione, per cui valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 15,00 m;
- Distanza dai confini (Dc): 7,50 m;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. Codice della strada.

F1c - Attrezzature di interesse generale a valenza locale, attrezzature sportive, per cui valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): vedi normativa di settore;
- Distanza dai confini (Dc): vedi normativa di settore;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. Codice della strada.

F1d - Attrezzature di interesse generale a valenza locale, verde pubblico attrezzato, rif. art.163 della presenti NdA

F1e - Attrezzature di interesse generale a valenza locale, parcheggio pubblico.

3. Per tutti gli interventi nelle zone F1 si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- Indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq di pavimento
- Superficie permeabile: 50% della superficie fondiaria

Art. 118 - Disciplina delle zone F di ruolo territoriale, art. 4, co. 5, D.M. n. 1444/68

1. Il PUC individua tutte le aree già destinate ad attrezzature pubbliche e a verde pubblico di ruolo territoriale, denominandole come zone del tipo F, costitutive di spazi pubblici, di ruolo territoriale (art. 4, D.M. n. 1444/68). Il PUC ne conferma la destinazione attuale.

2. Coerentemente a quanto riportato dal precedente art. 117, il PUC individua le seguenti zone F di ruolo territoriale:

F2a - Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, per cui valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 15,00 m;
- Distanza dai confini (Dc): 7,50 m;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. Codice della strada;

F2b - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere, per cui valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 10,00 m o H;
- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o H/2;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. Codice della strada;

F2c – Parchi pubblici e attrezzature sportive-ricreative, rif. art.163 della presenti Nda.

3. Per tutti gli interventi nelle zone F2 si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- Indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq di pavimento
- Superficie permeabile: 50% della superficie fondiaria

Capo VII: Viabilità di Piano

Art. 119 - Opere infrastrutturali viarie

1. Il PUC prevede infrastrutture viarie di nuova progettazione aventi, essenzialmente, carattere di viabilità minore di interesse locale. Nello specifico, il PUC prevede la realizzazione di strade locali (strade di tipo F, ai sensi del Codice della Strada) e strade urbane di quartiere, di accesso e di servizio ai nuovi insediamenti (strade di tipo E, ai sensi dello stesso Codice della Strada).
2. Il PUC attribuisce agli interventi di nuova viabilità di progetto e a quelli di ampliamento e/o riqualificazione dell'esistente un ruolo fondamentale di supporto ai fini della più complessiva rigenerazione urbana e del miglioramento della qualità della vita.
3. Gli elaborati grafici del PUC individuano la viabilità di progetto. In rapporto a tali interventi, le prescrizioni di PUC sono efficaci con riferimento alle aree interessate, ma non sono prescrittive con riferimento allo specifico andamento di tracciato. Le aree interessate sono desunte dalla fascia di rispetto.
4. La precisazione dei tracciati viari e la definizione delle caratteristiche geometriche delle strade sono rimesse alla fase di progettazione degli interventi (piani urbanistici attuativi o progetti attuativi di opere di pubblica utilità), in uno con la previsione di tutti gli accorgimenti atti a garantire la sicurezza stradale e la conformità alle norme emanate ai sensi dell'art. 13 del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e s.m.i.). Inoltre, il PUC prescrive che la nuova viabilità presenti caratteristiche tecniche (materiali, morfologie, ecc.) tali da inserirsi in modo adeguato nell'ambiente circostante, ai fini della tutela di quest'ultimo. La localizzazione dei percorsi per pedoni e bici può essere specificata nell'ambito degli strumenti attuativi.
5. Le attività progettuali, di cui al comma precedente, non configurano variante al presente PUC.
6. Non costituisce, inoltre, variante al presente PUC il potenziamento o l'ampliamento della viabilità esistente, anche quando non indicato nelle tavole di PUC, ai fini dell'adeguamento alle norme di cui all'art.13 del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e s.m.i.).
7. La disciplina del PUC per le infrastrutture esistenti alla data di adozione ha carattere confermativo. Sono, pertanto, attuabili su dette infrastrutture, gli interventi di ampliamento, manutenzione, consolidamento con ristrutturazione, di integrazione con spazi da destinare a parcheggio pubblico o verde pubblico. Il PUC assume che tutta la rete viabilistica urbana venga allestita attraverso marciapiedi, quinte arboree, compatibilmente alle condizioni delle aree attraversate. La fasce di rispetto del Codice della Strada sono riferimento per l'allestimento.

TITOLO III – Uso del territorio comunale extraurbano

Capo I: Normativa delle zone E - Uso dei suoli non urbani

Art. 120 – Generalità: Il sistema ambientale e territoriale

1. Come già evidenziato nel precedente art. 74, il PUC articola la **zona E** (territorio rurale e aperto), a prevalente uso agricolo, in tre sottozone normative:

E1 - ambito di tutela mirata, ispirata alla tutela e alla salvaguardia dei beni ambientali, definiti nella parte strutturale. L'Ambito della tutela mirata E1 comprende: aree naturali e seminaturali, boschi ed aree boscate; aree ripariali, zone umide e relativi corridoi biologici e paesaggistici degli ambiti fluviali (aree individuate come corridoi fluviali); biotopi con componenti morfologiche ad accentuata clivometria o incisi dall'acqua e caratterizzanti il reticolo idrografico secondario (impluvi, canaloni e valloni principali dei versanti collinari e pedemontani).

- Le Zone Territoriali Omogenee del tipo E, a prevalente uso agricolo (conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444):

E2 – Zone agricole produttive e a matrice rurale prevalente, così come individuate dallo studio agronomico di settore;

E3 – Zone agricole urbane e periurbane, ossia tutte le aree incolte, ruderali e agricole a matrice rurale prevalente e produttive che ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione;

2. Nell'ambito del territorio extraurbano, sono presenti aree con diverse potenzialità: il Puc intende orientare le scelte d'uso del suolo sulla base delle reali e diversificate suscettività di utilizzo.

Il PUC, in particolare, intende incentivare:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il miglioramento della viabilità e delle dotazioni minime infrastrutturali;
- l'attivazione di attività agricole e/o complementari all'agricoltura, anche al fine della manutenzione del territorio, nella salvaguardia delle sue peculiarità;
- la tutela, la valorizzazione e la pubblica fruizione delle aree di maggiore pregio paesaggistico;
- la realizzazione del Parco Lungofiume dell'Alento;
- la realizzazione del Parco Agricolo dell'Alento.

Art. 121 - Ambito di applicazione

1. Le zone E1 e le zone E2 possono far parte o meno del Parco Lungofiume dell'Alento e del Parco Agricolo dell'Alento, da realizzarsi attraverso le disposizioni dei relativi Programmi Integrati.

2. Fino all'istituzione dei predetti Parco valgono le norme specifiche degli ambiti E1 e delle zone omogenee E2, rappresentate nelle tavole Serie 6 e 7 del PUC.

4. Ai fini di tutela delle acque dall'inquinamento nelle zone E si applica tutto quanto previsto dalle leggi e norme comunitarie, nazionali e regionali di settore ed in particolare, con riferimento ai nitrati di origine agricola si applica tutto quanto previsto da:

- D.M. 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento";
- L.R. N. 14 del 22 novembre 2010 "Tutela delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati di origine agricola";
- D.G.R. N.771 del 21 dicembre 2012 "Disciplina tecnica regionale per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue derivanti da aziende di cui all'art. 101, comma 7, lettere a), b), c) del d.lgs n. 152/2006 e da piccole aziende agroalimentari", in attuazione dell'art. 3 della legge regionale 22 novembre 2010, n. 14 "tutela delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati di origine agricola".

Art. 122 – Norme particolari per l'Ambito di tutela e valorizzazione mirata E1

1. L'ambito delle zone E1 è ispirato alla tutela e alla valorizzazione paesaggistico-ambientale dei suoli. Tale ambito include elementi del sistema ambientale riportati nella parte strutturale e comprende, così come individuate dallo studio agronomico di settore, quasi tutte le seguenti aree naturali e seminaturali:

- aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione;
- aree a vegetazione sclerofila;
- aree agroforestali;
- aree a vegetazione rada;
- boschi di latifoglie;
- boschi misti di conifere e latifoglie;
- prati stabili.

Tale ambito ricomprende inoltre, in maniera parziale, anche alcune aree prevalentemente occupate da colture agricole quali frutteti ed oliveti, ma caratterizzate dalla presenza di spazi naturali.

2. Nella zona agricola a valenza ambientale e paesaggistica, sull'edificato esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- recupero e risanamento conservativo;
- ristrutturazione senza aumento di volume, né di superficie utile;
- demolizione con ricostruzione del volume preesistente;
- demolizione senza ricostruzione.

3. Nell'ambito E1 sono applicabili tutte le categorie di intervento ambientale, di cui all'art. 29 delle presenti norme, quali:

- RSA - Risanamento ambientale;
- RIA - Ripristino ambientale;
- REA - Restauro ambientale;
- MIA - Mitigazione impatto ambientale;
- VLA - Valorizzazione ambientale;
- MBE - Miglioramento bio-energetico.

4. L'impianto di fonti di energia rinnovabili in territorio rurale aperto è regolato dalla norma nazionale e regionale.

5. Per le aree ad elevata naturalità vigono le norme specifiche dettate dalle presenti Nda.

6. Relativamente alle possibili utilizzazioni sono ammesse:

- le attività per la conduzione del fondo,
- funzioni afferenti il turismo agricolo,
- la commercializzazione e la pubblicizzazione di prodotti agricoli dell'azienda,
- la promozione di mercati agricoli locali.

7. Nell'ambito E1 valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti Nda e i seguenti parametri::

- Distanza tra gli edifici (De): 15 m;
- Distanza dai confini (Dc): 10,0 m;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. Codice della Strada;

Art. 123– Norme particolari per le Zone agricole produttive a matrice rurale prevalente E2

1. Il PUC classifica Zone Territoriali Omogenee E2 le aree che, sulla base degli studi di settore, appaiono di particolare interesse ai fini dell'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura.

Per le aree che, in base agli studi di settore, rivestono un particolare interesse al fine dell'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura, per le aree boschive non comprese nell'ambito di tutela mirata E1 e per le aree incolte e pascolive, il PUC persegue gli obiettivi di conservazione delle caratteristiche del paesaggio rurale, pur consentendo l'insediamento di attività complementari e compatibili con la funzione primaria agricola e di miglioramento del patrimonio boschivo, per la sua rilevante valenza paesistica e ambientale.

2. Nella zona agricola E2, è possibile applicare tutte le categorie d'intervento edilizio. Sull'edificato esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- recupero e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione del volume preesistente;
- demolizione senza ricostruzione;
- ampliamento una tantum del 20% non cumulabile con eventuali leggi in deroga allo strumento urbanistico vigente.

3. Nelle zone E2 sono applicabili tutte le categorie di intervento ambientale, di cui all'art. 29 delle presenti norme, quali:

- RSA - Risanamento ambientale;
- RIA - Ripristino ambientale;
- REA - Restauro ambientale;
- MIA - Mitigazione impatto ambientale;
- VLA - Valorizzazione ambientale;
- MBE - Miglioramento bio-energetico.

4. Relativamente alle possibili utilizzazioni sono ammesse:

- le attività per la conduzione del fondo,
- funzioni afferenti attività agrituristiche,
- la commercializzazione e la pubblicizzazione di prodotti agricoli dell'azienda,

- la promozione di mercati agricoli locali.
5. Nella zona E2 valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:
- Distanza tra gli edifici (De): 15,00 m;
 - Distanza tra edifici ad uso residenziale e edifici ad uso di allevamento, stalle, letamaie: 30,00 m;
 - Distanza dai confini (Dc): 7,50 m;
 - Distanza dalle strade (Dst): Rif. Codice della Strada;

Art. 124 – Destinazioni funzionali consentite nelle zone E2

1. Nelle zone E2 sono consentiti i seguenti usi:
- Destinazioni Abitative: DA, solo se legata alla conduzione del fondo;
 - Destinazioni Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6, DAG/7, DAG/8, DAG/9, DAG/10, DAG/11, DAG/12;
 - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
2. È consentita l'installazione di piccole strutture temporanee e rimovibili di supporto alla vendita stagionale diretta e al ristoro (chioschi, tendostrutture, gazebo, ecc.).

Art. 125 - Zone E2 e Parco Agricolo dell'Alento (E2t)

Nel novero delle ZTO E2, il PUC individua un ambito che, sulla base degli studi di settore, è considerato maggiormente vocato all'esercizio di attività agricole a piccola scala produttiva, connesse con la manutenzione ambientale e l'ospitalità rurale, nell'ottica di creare un sistema integrato di offerta di produzioni agricole di qualità, di gastronomia tipica, di servizi culturali, ricreativi e turistici.

1. Per tale ambito il PUC, denominato zona E2t, secondo le modalità del PI si prevede l'istituzione del Parco Agricolo dell'Alento che, come definito all'art. 57, si pone l'obiettivo di valorizzare il contesto della località Salicuneta e il relativo versante collinare di collegamento al Capoluogo (paesaggio vallivo Palistro-Salicuneta) quale ambito locale rappresentativo dei caratteri distintivi del paesaggio agrario cilentano, e delle cosiddette *"aree dei piccoli campi"*, come identificato dal Piano del PNCVD e dalle relative NdA (art. 15, comma 2). Inoltre il PUC, in collegamento con il progetto di Parco Lungofiume Alento, propone tale area come ambito di sviluppo di un progetto pilota a scala comunale del *"Parco agricolo intercomunale dell'Alento"*, come previsto dal PTCP e dalle relative NdA (art. 34 comma 12 e 13).

3. Nelle more della definizione del PI, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di sollecitare e/o considerare iniziative private volte alla costituzione e gestione del Parco Agricolo o di parti di esso.

4. È prevista la possibilità per privati proprietari nell'ambito interessato dal Parco Agricolo, di attuare direttamente gli interventi di realizzazione e gestione del parco o di ambiti significativi di esso, previa presentazione al Comune di una proposta preliminare di PUA per una superficie non inferiore a 10.000 mq, che può interessare una o più proprietà aggregate (rif. scheda tipo allegata). L'attuazione potrà prevedere anche stralci funzionali nei quali intervenire con Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.. Il vincolo dell'attività agricola prevalente dovrà riguardare almeno uno dei proprietari associati. Il comparto, di tipo continuo o discontinuo, sarà soggetto a meccanismi perequativi al fine di evitare dispersione edilizia e maggiore consumo di suolo. La proposta preliminare di PUA dovrà prevedere l'asservimento dei terreni al comparto, oltre a dimostrare: la compatibilità con gli obiettivi del Parco Agricolo dell'Alento oltre che con le norme locali e sovralocali ambientali; la funzionalità dell'area di comparto (lotto) destinata alla realizzazione fisica dei nuovi volumi; la presenza di reti di servizi e l'accessibilità del lotto. Le aree E2 impegnate nel comparto possono essere continue e discontinue, con distanza massima tra gli edifici più lontani non superiore a 500 metri fatte salve le distanze tra gli edifici previste nelle norme attuative per la z.t.o. E2. Gli interventi di nuova realizzazione, per le parti riguardanti le attrezzature turistico-ricreative, dovranno assicurare la dotazione di standard, di cui al D.M. n.1444/68, art.5.

5. Nell'ambito del Parco Agricolo, è possibile applicare tutte le categorie d'intervento edilizio. Sull'edificato esistente inoltre sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- recupero e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione del volume preesistente;
- demolizione senza ricostruzione;
- ampliamento una tantum del 20% non cumulabile con eventuali leggi in deroga allo strumento urbanistico vigente.

6 Nell'ambito del Parco Agricolo sono applicabili tutte le categorie di intervento ambientale, di cui all'art. 29 delle presenti norme, quali:

- RSA - Risanamento ambientale;

RIA - Ripristino ambientale;
REA - Restauro ambientale;
MIA - Mitigazione impatto ambientale;
VLA - Valorizzazione ambientale;
MBE - Miglioramento bio-energetico.

7. Relativamente alle possibili utilizzazioni sono ammesse:
- le attività per la conduzione del fondo,
 - funzioni afferenti attività ricettive del tipo agrituristiche, B&B, affittacamere,
 - la commercializzazione e la pubblicizzazione di prodotti agricoli dell'azienda,
 - la promozione di mercati agricoli,
 - funzioni riferite alla ristorazione e ai servizi di accoglienza,
 - la promozione di attività per la cultura e il tempo libero.
8. Nell'ambito del Parco Agricolo valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:
- Distanza tra gli edifici (De): 15,00 m;
 - Distanza tra edifici ad uso residenziale e edifici ad uso di allevamento, stalle, letamaie: 30,00 m;
 - Distanza dai confini (Dc): 7,50 m;
 - Distanza dalle strade (Dst): Rif. Codice della Strada;
9. Nell'ambito del Parco Agricolo sono consentiti i seguenti usi:
- Destinazioni Abitative: DA;
 - Destinazioni Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6, DAG/7, DAG/8, DAG/9, DAG/10, DAG/11, DAG/12;
 - Destinazioni Commerciali: DC/1;
 - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/3, DT/5, DT/6, DT/10;
 - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/4;
 - Destinazioni Produttive: DP/1;
 - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

Art. 126 – Norme particolari per le Zone agricole urbane e periurbane E3

1. Sono classificate E3 le aree agricole situate all'interno e a ridosso del tessuto urbano più propriamente consolidato. Tali aree possono svolgere un ruolo di discontinuità tra gli abitati consolidati ed il territorio extraurbano e, al tempo stesso, di connessione ai corridoi ecologici presenti in quest'ultimo. Il PUC consente gli usi compatibili con la conservazione, il potenziamento delle attività produttive connesse con l'agricoltura e la fruizione sociale nonché il miglioramento delle caratteristiche paesistico-ambientali. Il PUC non ammette utilizzazioni che possano determinare un'ulteriore concentrazione urbana e la conseguente formazione di nuclei insediativi.

Infine, il PUC prescrive il rafforzamento del patrimonio di verde, costituito da essenze autoctone e della corrispondente fascia fitoclimatica.

2. Nella zona agricola E3, è possibile applicare tutte le categorie d'intervento edilizio riguardanti l'edificato esistente. Sono ammessi pertanto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- recupero e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superfici utili;
- demolizione con ricostruzione del volume preesistente;
- demolizione senza ricostruzione.

3. Nelle zone E3 sono applicabili tutte le categorie di intervento ambientale, di cui all'art. 29 delle presenti norme, quali:

RSA – Risanamento ambientale;
RIA – Ripristino ambientale;
REA – Restauro ambientale;
MIA – Mitigazione impatto ambientale;
VLA – Valorizzazione ambientale;
MBE – Miglioramento bio-energetico.

4. Relativamente alle possibili utilizzazioni sono ammesse:
- la conduzione di orti, giardini ad uso privato e collettivo,
 - rinverdimenti,
 - le attività per la conduzione del fondo,
 - funzioni afferenti la fruizione sociale e turistica,
 - piccola vendita diretta e/o promozione di prodotti agricoli dell'azienda,

- piccoli mercati agricoli periodici.

E' vietato effettuare impermeabilizzazioni permanenti del terreno e la realizzazione di serre.

5. Nella zona E3 per le sole attrezzature agricole, valgono gli indici riportati all'art. 163 delle presenti NdA e i seguenti parametri:

- Distanza tra gli edifici (De): 15,00 m;
- Distanza tra edifici ad uso residenziale e edifici ad uso di allevamento, stalle, letamaie: 30,00 m;
- Distanza dai confini (Dc): 7,50 m;
- Distanza dalle strade (Dst): Rif. Codice della Strada;

Art. 127 - Destinazioni funzionali consentite nelle zone E3

1. Nella zona E3 sono consentiti i seguenti usi:

- Destinazioni Agricole: DAG/2; DAG/9, DAG/12;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

2. È consentita l'installazione di piccole strutture temporanee e rimovibili di supporto alla vendita stagionale diretta e al ristoro (chioschi, tendostrutture, gazebo, ecc.).

Art. 128 - Norme valide per tutte le zone E

1. In tutte le zone E, oltre a quanto già previsto nelle norme specifiche di cui agli articoli precedenti, vale quanto di seguito prescritto.

Art. 129 - Consolidamento dei versanti

1. Tutti gli interventi di consolidamento dei versanti, le sistemazioni idrogeologiche, la realizzazione di percorsi, ecc. dovranno essere effettuati utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con delibera di G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002 e quelle contenute nel "Quaderno delle Opere Tipo", posto a corredo del PSAI, avendo cura, ove esistenti, della manutenzione e/o ricostruzione dei muri a secco. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

Art. 130 - Mutamento di destinazione d'uso

1. Il mutamento d'uso di un immobile deve sempre avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee E, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme.

2. Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato alla contemporanea monetizzazione degli standard indotti dall'intervento.

3. Il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati rurali realizzati in forza di titoli espressamente rilasciati per tale scopo è consentito esclusivamente nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle presenti norme per le nuove costruzioni di tipo rurale.

Art. 131 - Agriturismi

1. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

2. Rientrano tra le attività agrituristiche:

- dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- somministrare pasti e bevande costituiti, prevalentemente, da prodotti propri o di aziende agricole della zona;
- organizzare tutte le attività di cui alla L. n. 96 del 20 febbraio 2006.

3. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi già esistenti sul fondo.

4. La costituzione di attività agrituristiche deve avvenire nel rispetto della legislazione regionale vigente in materia, quale la L.R. 6 novembre 2008, n. 15 e s.m.i. e suo Regolamento di attuazione, di cui al D.P.G.R. n. 18/2009.

Art. 132 - Nuovi fabbricati

1. In tutte le zone agricole la realizzazione di nuovi fabbricati è limitata a quelli strettamente necessari ad assicurare l'insediamento delle destinazioni funzionali di tipo agricolo e delle relative attività complementari.

2. In tutte le zone E sono ammessi ampliamenti a tantum del 20% del volume esistente e regolarmente assentito, per imprenditori agricoli e non, al fine di adeguamenti igienico funzionali ed energetici, non cumulabile con eventuali leggi in deroga allo strumento urbanistico vigente.

Art. 133 - Nuove abitazioni

1. Conformemente a quanto disposto nel P.T.C.P. della Provincia di Salerno all'art. 37, l'edificabilità del territorio rurale e aperto deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e delle relative complementarietà.
2. La scelta del sito di intervento deve tener conto dell'orografia del suolo e della sua collocazione rispetto alla viabilità esistente, al fine di limitare al massimo i movimenti di terra e le opere necessarie ad accedere ai fabbricati.
3. I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura, che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto.
4. Ove l'azienda disponga di fabbricati vetusti e/o diroccati, la cui tipologia sia riconducibile a quella tipica dei luoghi, il loro restauro deve essere privilegiato rispetto alla richiesta di nuova costruzione.
5. Il progetto, da presentare al Comune al fine dell'ottenimento del permesso di costruire, deve essere corredato da apposita relazione tecnico-agronomica, asseverata da dottore agronomo o perito agrario, che indichi le destinazioni colturali in atto, nonché le rispettive superfici da asservire sulle quali saranno applicati gli indici di fabbricabilità.
6. I mutamenti di destinazione colturale se riguardanti beni protetti (bosco, macchia mediterranea, etc.) devono essere preventivamente autorizzati dalle Amministrazioni che tutelano il vincolo.

Art. 134 – Standard da corrispondere in zona E

1. Ai sensi del co. 4, art. 4 del D.M. n. 1444/68, nelle zone E, il rilascio del permesso di costruire di fabbricati rurali con destinazione residenziale è subordinato al versamento degli oneri fissati dalla legge ed alla corrisponsione degli standard, nella misura minima di 6 mq/ab, da riservare, complessivamente, per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del art. 3 del medesimo D.M..

Art. 135 - Asservimenti ed accorpamenti

1. Le aree da asservire per la realizzazione di nuovi fabbricati dovranno essere espressamente evidenziate in appositi elaborati grafici e descrittivi. Il permesso di costruire sarà rilasciato a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune.
2. Presso il Settore Urbanistica del Comune deve essere predisposta, e costantemente aggiornata, apposita cartografia, anche informatizzata con l'individuazione degli asservimenti, a libera visione del pubblico.
3. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito l'accorpamento di suoli non contigui, ma compresi nel territorio comunale.

PARTE QUARTA

TITOLO I – Disposizioni di carattere programmatico

Capo I - Disciplina delle disposizioni programmatiche

Art. 136 - Carattere delle disposizioni programmatiche

1. Le disposizioni programmatiche sono finalizzate alla definizione degli interventi edilizi ed urbanistici di modificazione e di trasformazione fisica e funzionale, legati alla programmazione finanziaria e agli Atti di Programmazione degli Interventi, di cui all'art. 25 della L.R. n. 16 del 2004 e alla Deliberazione della G.R. n. 834 del 2007.
2. L'art. 4 delle presenti norme fa riferimento alla L.R. n. 16/2004, alla Delibera di G.R. n. 834/2007, e smi, nonché alla procedura di formazione degli API ed alla definizione delle priorità pubbliche in funzione dell'impianto strutturale del PUC.
3. La Parte Terza delle presenti Norme di Attuazione disciplina le attività, sia d'iniziativa pubblica che privata, che comportano trasformazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali. In particolare, per le attività pubbliche, le norme definiscono le modalità di acquisizione delle aree, le modalità di formazione dei criteri di programmazione degli interventi da realizzare; per le attività private, le norme definiscono anche i criteri e le modalità del riconoscimento di incentivi e di premialità, indirizzate al sostegno delle iniziative riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità urbana e della vivibilità e, dunque, corrispondenti al pubblico interesse.
4. Le disposizioni programmatiche distinguono gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica ed ambientale immediatamente attuabili, dagli interventi correlati alla programmazione finanziaria e, quindi, agli API.

Art. 137 - Rimando agli Atti di Programmazione degli Interventi

1. Gli interventi diretti sono gli interventi immediatamente attuabili e sono ammessi nelle zone A, B, E (fatta eccezione per la E2t). Sono diretti anche gli interventi pubblici o privati relativi alle zone F (secondo le disposizioni specifiche della zona omogenea).
2. Le aree di trasformazione AT del tipo B, C, D o anche F e E2t, sono attuate attraverso il rimando agli Atti di Programmazione degli Interventi, che, eventualmente, individuano anche le localizzazioni delle zone F per il soddisfacimento del fabbisogno di progetto.
In seguito all'approvazione degli API (secondo le modalità ed i termini della L.R. n. 16/04), le aree AT vengono attuate attraverso PUA d'iniziativa pubblica e/o privata. Gli interventi di nuova edificazione residenziale, produttiva e turistica, sono soggetti a convenzione in base all'ambito di riferimento e alle relative disposizioni attuative predisposte dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione degli standards previsti per l'area.
3. Ai sensi del co. 7, art. 25 della L.R. n. 16/04, gli atti di programmazione degli interventi sono approvati per la prima volta contestualmente all'approvazione del PUC. Inoltre, come stabilito dal co. 1, art. 25 della L.R. n. 16/04, gli API individuano gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione da realizzare nell'arco temporale di tre anni.
4. L'Amministrazione Comunale, ai fini della periodica formazione degli API e delle definizioni delle priorità pubbliche (realizzazione di edilizia residenziale pubblica, viabilità, spazi pubblici, infrastrutture e attrezzature), ha la facoltà di definire un atto di indirizzo, da sottoporre all'approvazione di Giunta. Sulla base di tale atto d'indirizzo, l'Amministrazione Comunale può avviare una procedura di evidenza pubblica, mediante manifestazioni d'interesse, per l'individuazione dei soggetti privati o pubblici interessati ad attuare le previsioni delle aree di trasformazione AT individuate dal PUC.
Dall'esame delle manifestazioni d'interesse vanno selezionate con priorità, ai fini della formazione degli API, le proposte che corrispondono alle priorità definite dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta.
5. L'Amministrazione Comunale può anche, sulla base delle manifestazioni d'interesse avanzate, accogliere proposte che non riscontrano le priorità definite dall'atto d'indirizzo, a condizione che quest'ultimo venga poi rimodulato, per la formazione degli API. L'atto d'indirizzo può essere ulteriormente modificato anche a seguito di modifiche introdotte dal Consiglio Comunale.
6. I privati, singoli o riuniti in consorzio secondo le quote previste dagli articoli 33 e 34 della L.R. n. 16/04, possono presentare manifestazione d'interesse ad attuare un certo comparto e chiederne l'inserimento negli API. In caso di procedura avviata da parte dei privati, gli stessi formulano all'amministrazione anche la eventuale proposta di allestimento delle opere pubbliche o spazi pubblici.

TITOLO II– La trasformazione del territorio

Capo I - Definizioni di strumenti e parametri

Art. 138 - Premessa

1. In base al suo dimensionamento, il Piano Urbanistico Comunale ha definito la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione. La nuova edificazione sarà realizzata mediante interventi indiretti per tutte le aree individuate dai comparti edificatori e dagli ambiti soggetti a convenzione (Permesso di Costruire Convenzionato) come previsto dalla normativa di settore vigente.

2. Relativamente alle aree di nuova edificazione, la relativa potenzialità edificatoria è stata distribuita equamente a tutti i suoli a ciò destinati dal PUC, che partecipano, così, al disegno di sviluppo e di rinnovamento del territorio comunale.

3. Il riparto della potenzialità edificatoria è stato effettuato tenendo conto delle densità dei tessuti urbanistico-edilizi esistenti e delle strategie di sviluppo elaborate del piano, allo scopo di operare, di volta in volta, una maggiore o minore densificazione degli ambiti oggetto delle trasformazioni.

Sulla base di tali considerazioni, ai suoli destinati ad accogliere nuova edificazione, tramite i comparti edificatori, si è attribuito un relativo indice di edificabilità potenziale IEp.

4. Le aree interessate da interventi di nuovo impianto urbanistico includono i suoli che saranno destinati a standard d'interesse locale (Aree Standard - AS), quelli destinati ad accogliere nuovo edificato (Aree di Trasformazione - AT) e quelli relativi alla viabilità strettamente connessa (AV).

5. La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC viene, dunque, ripartita equamente tra tutti i suoli coinvolti (AT+AS+AV) in base agli Iep, ma essa viene concentrata, ai fini della edificazione, esclusivamente nelle Aree di Trasformazione (AT), per le quali il PUC stabilisce i parametri urbanistici/edilizi che ne regolano l'attuazione.

6. Le Aree di Trasformazione, comprese nelle zone B, C, D, come anche laddove previsto F e E2t, sono quelle nelle quali viene promosso, attraverso meccanismi di carattere perequativo, il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, del verde pubblico e la nuova edificazione.

Il sistema dei servizi, ovvero il sistema degli spazi, delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, è previsto e presente in tutti gli ambiti, nella quantità prescritta dalle norme vigenti.

Art. 139 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

1. Le previsioni del PUC, con particolare riferimento alle realizzazioni urbanistiche/edilizie da attuarsi nelle Aree di Trasformazione AT, devono essere disciplinate attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA), che ne garantiscono, tra l'altro, la coerenza formale.

2. Il PUA, a seconda delle sue specificità, può assumere diverse forme amministrative, quali: P.P. (Piano Particolareggiato), P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare), P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), P.d.R. (Piano di Recupero), P.d.L (Piano di Lottizzazione), P.R.U. (Programma di Recupero Urbano), P.I. (Programma Integrato d'Intervento), ecc..

3. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto dei parametri, degli indici e delle destinazioni funzionali stabiliti per ciascuna Area di Trasformazione dal PUC. L'approvazione dei PUA non può, pertanto, comportare variante al PUC.

4. Il PUA deve essere predisposto in opportune scale di rappresentazione e deve essere composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; deve essere, inoltre, corredato degli studi previsti per legge e dallo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

3. Il PUA definisce, dunque, la forma ed il carattere dello spazio pubblico, le destinazioni d'uso, la morfologia e la tipologia architettonica e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Esso deve indicare:

- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
- le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
- la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
- i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
- schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico;
- l'indice di permeabilità.

4. Nelle schede dei comparti viene riportato il tipo di PUA, che si è ritenuto più aderente ai fini dell'attuazione delle trasformazioni previste, tuttavia tale riferimento è da intendersi come indicativo e, sia per i PUA di iniziativa

pubblica che per quelli di iniziativa privata, in fase attuativa, potrà essere individuata la forma amministrativa più consona ai fini dell'attuazione del comparto.

5. Il PUC rimanda alle norme vigenti per la definizione degli elaborati del PUA e delle relative procedure di adozione, pubblicazione, partecipazione ed approvazione.

6. I PUA sono approvati con apposita delibera di Giunta Comunale. La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari.

Art. 140 - Aree di Trasformazione (AT)

1. Il PUC individua e disciplina gli ambiti del territorio comunale per i quali sono previste le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, secondo modalità perequative e mediante un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA, vanno a determinare l'esecuzione:

- dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
- delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;
- degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

Tali ambiti costituiscono le Aree di Trasformazione – AT, che possono avere destinazione:

- AT_R - di tipo prevalentemente residenziale (70%) a cui si riferiscono i relativi comparti Cr;
- AT_P - di tipo esclusivamente produttivo (100%) a cui si riferiscono i relativi comparti Cp;
- AT_T - di tipo produttivo-turistico (100%) a cui si riferiscono i relativi comparti Ct;

Art. 141 - Aree Standard (AS)

1. Le Aree Standard – AS, individuate dal PUC, rappresentano gli ambiti del territorio comunale destinati al soddisfacimento degli standard di interesse locale. Le Aree Standard partecipano alla perequazione.

Le destinazioni delle AS vengono esplicitate nelle schede di comparto in base alle vocazioni del territorio ed alle necessità dei relativi contesti. Le specifiche connotazioni delle AS potranno essere modificate, in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche, quando se ne ravvisi la necessità o per effetto di intervenute e/o mutate esigenze.

Art. 142 - Comparto edificatorio

1. Il PUC individua gli ambiti del territorio comunale, nei quali le trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono essere realizzate mediante comparto edificatorio.

2. Il Comparto edificatorio è un ambito territoriale sottoposto a disciplina urbanistica ed edilizia unitaria e completa.

3. Il comparto edificatorio è costituito da una o più aree di Trasformazione (AT), da una o più aree destinate a Standard (AS), da una o più aree destinate a viabilità (AV), le quali sono sottoposte a normativa e gestione unitaria ed attuate, come già evidenziato, attraverso un PUA. In tal modo s'intende conseguire:

- una corretta trasformazione urbanistica ed edilizia;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard - AS e delle aree destinate a viabilità - AV dal PUC;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.

4. Il Consiglio Comunale ha la facoltà di applicare la procedura del Comparto edificatorio ai piani e programmi in itinere riportati nel PUC, sia come PUA adottati, sia come interventi diretti, fermo restando che laddove gli indici, i parametri e le dotazioni di standard già fissati dallo strumento generale per i predetti piani attuativi non subiscano variazioni, la nuova procedura non costituisce variante al PUC; ove tali variazioni si verificano, andranno rispettati i criteri e le modalità generali della trasformazione urbanistica previsti dal PUC.

Art. 143 - Superficie Territoriale (ST)

La Superficie Territoriale - ST è la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Nel comparto edificatorio è la porzione di suolo compreso nelle Aree di Trasformazione AT, nelle aree destinate a standard AS, nelle aree destinate a viabilità AV.

Essa è misurata in metri quadri ed include sia le aree private, che le aree pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della viabilità esistente principale, non a servizio del comparto.

Art. 144 - Indice di Edificabilità propria (IEp) e Diritto Edificatorio proprio (DEp)

1. A tutti i suoli inclusi in comparti edificatori, da attuarsi mediante la redazione di un PUA, destinati ad interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia o destinati a standard o ad altre opere pubbliche, il PUC attribuisce uno Iep, Indice di Edificabilità propria potenziale. Tale indice è stato definito sulla base degli indici di fabbricabilità territoriale (Ift) e degli indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) caratteristici della relativa Zona Territoriale Omogenea di appartenenza. Nel definire tali indici, il PUC ha tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli.
2. Il PUC, dunque, assegna a tutti i suoli inclusi nelle Aree di Trasformazione, o nelle Aree Standard e/o destinati ad opere pubbliche, o inclusi nelle Aree di Viabilità, indipendentemente dalla loro qualificazione urbanistica, un'edificabilità potenziale, definita dall'Indice di Edificabilità propria - IEp.
3. L'Indice di Edificabilità propria – IEp è espresso in mq di superficie di solaio lordo per mq di superficie territoriale.
4. Nell'ambito di ciascun comparto edificatorio, l'edificazione conseguente all'applicazione dell'indice IEp può avvenire esclusivamente nelle Aree di Trasformazione - AT.
5. In base alla definizione del precedente co. 3, lo Iep = SLSmq/STmq, dunque, essendo noti lo Iep e la ST per ciascun proprietario, è possibile ricavare SLS = Iep*STmq = DEp. Dunque, il Diritto Edificatorio proprio - DEp è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio - IEp del suolo alla sua relativa Superficie Territoriale.
6. Il Diritto Edificatorio proprio - DEp è indicato come Superficie Lorda di Solaio - SLS totale edificabile, in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.
7. Il DEp di un'Area di Trasformazione - AT, di un'area destinata a standard - AS o di un'area destinata a viabilità - AV, è il diritto soggettivo a costruire e può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme; esso rappresenta il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC.
8. Sulla base del modello perequativo, il PUC attribuisce uno IEp a tutti i suoli in Aree di Trasformazione riconoscendo i diritti edificatori come potenziale implicito e collegando le loro condizioni di fatto e di diritto ai connotati strutturali del territorio (Ambiti di Equivalenza).
9. Il PUC riconosce a tutte le aree, come distintamente riportate nella tav. 6.3 degli Ambiti di Equivalenza, la possibilità di interventi di trasformazione, ovvero destinate a standard, o ad altre opere pubbliche, comprese negli ambiti densi e radi, nei nuclei frazionali perimetrati, prevedendo un'edificabilità virtuale quantificata dall'Indice di Edificabilità propria IEp. L'Indice di Edificabilità propria IEp è espresso in mq di superficie di solaio lordo per mq di superficie territoriale e rappresenta la potenzialità edificatoria che il PUC assegna a tutti i suoli inclusi nelle Aree di Trasformazione, ovvero nelle Aree Standard e/o destinati ad opere pubbliche, indipendentemente dalla qualificazione urbanistica degli stessi ma in relazione ai corrispondenti Ambiti di Equivalenza. L'edificazione conseguente all'applicazione di tale indice può avvenire esclusivamente nelle Aree di Trasformazione AT, e con le modalità e nei limiti indicati nel presente articolo. La suddivisione del territorio comunale in Ambiti di Equivalenza è basata su criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, seppure prescindendo dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione, pubblica o privata, introdotta dal PUC.

Art. 145 - Incremento del DEp (premierità)

1. In fase attuativa degli interventi, per effetto delle verifiche compiute, può determinarsi una quantificazione complessiva dei DEp inferiore alla quantità di solaio totale – QST, attribuita al Comparto; in tal caso si ridurrà l'indice urbanistico.
2. Al contrario, in fase attuativa degli interventi, per effetto delle verifiche compiute, può anche determinarsi una quantificazione complessiva dei DEp superiore alla quantità di solaio totale – QST, attribuita al Comparto (ossia i diritti edificatori superano l'indice urbanistico fissato dal piano); in questo caso, tali diritti possono essere riconosciuti, ma a condizione che gli interventi assicurino le dotazioni di standard previste per legge per le aree di trasformazione del Comparto. In tale situazione, se non è possibile reperire le aree da destinare a standard, è prevista la possibilità della corrispondente monetizzazione.
3. Come più volte evidenziato nelle presenti norme, l'edificazione conseguente all'applicazione dei DEp può essere concentrata esclusivamente nelle Aree di Trasformazione – AT dei comparti.

Art. 146 - Cessione dei DEp

1. I Diritti Edificatori propri - DEp sono liberamente commerciabili, ma possono essere esercitati "solo" nel comparto che li ha generati.

Art. 147 - Indice Urbanistico (IU)

1. Il PUC quantifica la nuova edificazione prevista nelle Aree di Trasformazione – AT mediante un Indice Urbanistico – IU, che rappresenta la quantità di nuovo edificato, che si ritiene sia quella ottimale per l'area in

oggetto (vedi Schede di comparto). Il PUC, dunque, fissa, per ciascun comparto, l'indice urbanistico – IU, demandando al PUA per la definizione dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati.

2. L'Indice Urbanistico - IU è dato dal rapporto mq SLS/ ST. Gli indici previsti dal PUC, sono stati definiti in virtù della localizzazione delle aree, della densità e delle tipologie edilizie esistenti al contorno, ecc..

3. L'Indice Urbanistico - IU non deve mai essere inteso come possibilità edificatoria attribuibile al proprietario di quella specifica area, che, come già evidenziato, ha diritto ad utilizzare soltanto l'indice di edificabilità propria IEp.

Art. 148 - Solaio lordo realizzabile (QST)

1. La quantità di superficie lorda di solaio realizzabile – QST, ai fini urbanistici in un comparto, viene determinata applicando l'indice urbanistico IU alla ST dell'Area di Trasformazione AT. La QST rappresenta, come già evidenziato, la massima quantità di edificato compatibile con l'Area di Trasformazione AT del comparto.

2. Come già rilevato, la QST non deve mai intendersi come possibilità edificatoria attribuita all'insieme dei proprietari dei suoli compresi nell'Area di Trasformazione. Ad essi spetterà esclusivamente l'utilizzo del diritto edificatorio proprio – DEp, ottenuto dal prodotto dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) per la Superficie Territoriale dell'area (ST).

3. L'utilizzo del diritto edificatorio - DEp non comporta, nella generalità dei casi, la saturazione della QST (si veda art. 146 delle presenti norme).

4. La QST può essere composta da un'aliquota con destinazione residenziale (QSR) e da un'aliquota con destinazione produzione-servizi (QSP).

5. Il fabbisogno di standard indotti dalla edificazione è computato, secondo legge, in funzione delle diverse percentuali di QSR e QSP.

Art. 149 - Le Aree Standard AS (premierità)

1. Le Aree Standard - AS sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo, ai fini dell'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC. Tali aree generano un diritto edificatorio (DEp) che può, in alternativa all'esproprio (PREMIALITA'), essere utilizzato esclusivamente nelle Aree di Trasformazione AT del comparto di appartenenza.

2. Su tali aree coesistono, dunque, due regimi, alternativi:

a. Il vincolo a contenuto espropriativo, che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il DEp del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria;

b. l'utilizzo, da parte del proprietario, del Diritto Edificatorio (DEp), nell'ambito della AT di comparto, destinata all'edificazione privata. Tale opzione determina l'automatica cessione al Comune delle relative aree.

3. Dal momento che la sussistenza del doppio regime, non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suo suolo, tali vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.

CAPO II- Modalità di formazione e approvazione

Art. 150 - Procedimento di formazione dei PUA

1. La procedura di adozione, pubblicazione, partecipazione ed approvazione è disciplinata dalla vigente nazionale e regionale.

2. I PUA sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal Comune;
- b) dalle Società di Trasformazione Urbana;
- c) dai Proprietari, con oneri a loro carico nei casi previsti dal PUC;
- d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.

Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Art. 151 - Formazione del PUA di iniziativa privata - valutazione preventiva

1. Al fine della valutazione preventiva delle previsioni del PUA è facoltà del Proponente produrre apposita richiesta.

Art. 152 - Procedimento per l'approvazione del PUA

1. Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Municipale con le modalità fissate dalla Legge Regionale n. 16/04 e dal Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5 – Regolamento di attuazione per il governo del territorio. La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, dichiara la pubblica utilità, l'indifferibilità e l'urgenza delle opere in esso previste.

Entro sessanta giorni dalla presentazione del PUA, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro venti giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità del Comune ovvero non possano essere dallo stesso acquisiti autonomamente.

Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.

2. Il Responsabile del Procedimento trasmette copia del PUA ai Settori Tecnici competenti, agli Enti terzi preposti alla tutela di eventuali vincoli di natura paesaggistico - ambientale, archeologici e idrogeologici, etc. Per l'acquisizione dei pareri indice conferenza dei servizi alla quale è invitato a partecipare il Proponente.

3. Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il tempo che residua resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

4. Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione urbanistica di cui al successivo art. 156 delle NTA, avvalendosi degli schemi predisposti dal Comune.

5. Il PUA è adottato dalla Giunta Comunale. Il PUA, adottato ai sensi del precedente comma, è pubblicato e approvato secondo la vigente normativa. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

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

7. Con delibera di Giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC.

8. Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

9. Se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.

10. La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nullaosta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello unico per l'edilizia. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

CAPO III- Modalità di attuazione

Art. 153 – Perequazione

1. Il Piano Urbanistico Comunale di Castelnuovo Cilento adotta principi perequativi ai fini dell'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi di trasformazione e/o di nuova realizzazione.
2. La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari degli immobili e/o dei suoli interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori ed obblighi nei confronti della Pubblica Amministrazione.
3. Il PUC, gli Atti di Programmazione degli Interventi e i PUA ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili e/o dei suoli ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione, mediante comparti edificatori di cui all'art. 33 della L.R. n. 16/04, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.
4. Ai fini dell'applicazione di tali criteri, il PUC, distingue tra previsioni edificatorie esercitabili in sito e quelle, eventualmente, da trasferire in altre aree, nonché, sulla stessa area, tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari o riservate al Comune. In tale ultimo caso, i proprietari, approvato il PUA, cedono al Comune la superficie corrispondente alle previsioni edificatorie riservate al Comune.
5. Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata delle previsioni edificatorie, il PUC garantisce ai proprietari interessati dai PUA, l'equa ripartizione delle previsioni edificatorie, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà.
6. Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, il PUC garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione alle previsioni edificatorie assegnate.

Art. 154 - Classificazione dei comparti edificatori

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal PUC possono essere attuate mediante comparti edificatori, così come individuati dallo stesso PUC e dagli API e disciplinati dagli artt. 33 e 34 della L.R. n. 16/04.
2. Le quote edificatorie stabilite nel comparto sono espresse in metri quadrati e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.
3. I comparti edificatori includono Aree di Trasformazione AT del tipo ZTO B, C e D (articolate in sottozone di riferimento) e anche F e E2t laddove previsto, per le quali si prescrive il coordinamento dell'attuazione.
4. Come già evidenziato, l'attuazione urbanistica dei comparti edificatori si persegue attraverso i PUA.

Art. 155 - Piano Urbanistico Attuativo dell'AT del Comparto

1. Il Piano Urbanistico Attuativo dell'AT del comparto deve:
 - essere esteso a tutte le AT comprese nel comparto;
 - prevedere un'edificazione nei limiti della QST, intesa come quantità di superficie lorda di solaio edificabile, ottenuta applicando l'Indice Urbanistico IU alla ST dell'Area di Trasformazione;
 - prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree AS, delle aree AV e delle aree AT a destinazione pubblica, se incluse nel comparto.
2. Il PUA deve definire:
 - le opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all'edificazione e da cedere al Comune;
 - gli spazi pubblici e le aree da cedere al Comune in quanto:
 - a) definite Aree Standard dal PUC;
 - b) destinate a soddisfare il fabbisogno di standard locali indotti dalla edificazione dell'Area di Trasformazione;
 - gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati;
 - la disciplina dei fabbricati, eventualmente, esistenti.
3. Il PUA della AT del comparto deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC. Il momento della cessione delle AS e delle AV al Comune è fissato nella Convenzione del PUA della AT. La progettazione degli interventi nelle AS e per le AV è onere del Comune, salvo quanto previsto per il trasferimento di edificato, e i tempi per la progettazione e la attuazione degli interventi sono fissati negli Atti di Programmazione degli interventi del Comune; tali tempi non possono, comunque, essere superiori ai tempi previsti per l'attuazione del PUA della AT cui sono legate.
4. Non costituiscono varianti al PUC:
 - a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e le conseguenti variazioni dei parametri ST e QST;
 - b) la precisazione di tracciati viari e lo spostamento di loro tratti per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici,

- e/o per utilizzare o per migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restante la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano Dep;
- c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, laddove in fase di PUC siano già zonizzate le AT;
- f) eventuali trasferimenti di edificato dalle aree AT alle aree AS, ove ciò si renda necessario al fine di una migliore organizzazione urbana, e sempre che non comporti un decremento degli standard previsti; in tal caso il PUA va esteso anche alle AS;
- g) la variazione dell'indice urbanistico a seguito dell'accertamento degli effettivi diritti edificatori;
- h) discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%.

L'adozione delle modifiche può essere svolta con dettagliate giustificazioni e in ogni caso non deve comportare incremento del carico urbanistico.

L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, con particolare riguardo alle infrastrutture di mobilità, ivi compresi i servizi di trasporto pubblico, interne ed esterne (previste dal PUC, dai PUA, dal Progetto urbano e dai Piani di settore della mobilità), secondo la ripartizione per fasi e oneri stabilita così da garantire progressivamente l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica del luoghi oggetto di realizzazione di PUA.

5. Al PUA deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune.

6. Ai soggetti attuatori che si obbligheranno a realizzare una quota di edilizia residenziale convenzionata non inferiore al 10% del QSR delle sole AT a destinazione residenziale saranno riconosciute agevolazioni da individuare e regolamentare in fase attuativa.

In tal caso si dispone la riduzione della quota afferente l'onere di urbanizzazione secondaria del 15%. Si rimanda inoltre alla disciplina dettata dall'art.17co.1 "Riduzione o esonero dal contributo di costruzione" e dall'art. 18 "Convenzione-tipo" del DPR 380/2001 e s.m.i..

Art. 156 - Fabbricati esistenti nelle Aree di Trasformazione

1. Nell'ambito delle Aree di Trasformazione dei Comparti può riscontrarsi la presenza di manufatti già esistenti. Laddove si verifica tale situazione, si può ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno delle Aree di Trasformazione, conservando le superfici esistenti, soltanto nel caso in cui la destinazione d'uso risulta compatibile con le destinazioni previste dal PUC.

2. Nel caso in cui, nell'ambito del PUA, si stabilisce di conservare i manufatti con le loro destinazioni d'uso, essendo compatibili con le previsioni del PUC, non saranno considerati nel calcolo dei DEp che partecipano alla trasformazione:

- sia le superfici lorde di solaio di tali manufatti;
- sia la loro area di sedime;
- sia i suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale, come risultante da titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.

3. La non considerazione dei DEp determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di Carico Urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione nelle aliquote residenziali/produttive e comporta, di conseguenza, la rideterminazione della QST della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard residenziali sarà quindi calcolato rispetto agli abitanti da insediare con il progetto di PUA.

4. I suoli liberi della stessa proprietà, non connessi funzionalmente o giuridicamente ai manufatti da conservare, potranno essere oggetto di frazionamenti catastali, ai fini della partecipazione alla trasformazione e al calcolo del DEp.

5. I titolari dei manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione, e quindi di permanenza per almeno dieci anni nella destinazione d'uso.

6. Il Piano Urbanistico Attuativo, presentato dai detentori della quantità minima pari al 51% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammessi (manutenzione ordinaria e straordinaria, o interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto

morfologico dell'Area di Trasformazione. Le Norme Tecniche di Attuazione del PUA provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del PUA.

7. La conservazione di manufatti edilizi costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione delle Aree di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione di manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal Piano Urbanistico Attuativo:

- a. dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal PUC per l'Area di Trasformazione;
- b. dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
- c. prevedendo che per i manufatti in oggetto si possano effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

8. Il Soggetto attuatore può proporre alla Giunta Comunale una stesura preliminare di PUA, ove sia motivatamente prevista e illustrata la conservazione di manufatti. La Giunta Comunale può giudicare negativamente la conservazione dei manufatti sotto il profilo dell'assetto morfologico, ed in tal caso il preliminare di PUA potrà essere respinto, e potranno invece applicarsi, se del caso, le Norme sull'intervento sostitutivo del Comune.

9. Nel caso in cui nelle AT o nelle AS siano presenti manufatti edilizi che il PUC prevede di demolire, i diritti edificatori scaturenti da tale edificio esistente, già determinati sulla base di un calcolo di massima dal PUC, devono essere definiti in fase di PUA, con riferimento alla superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra degli stessi edifici da demolire. La SLS dei fabbricati da demolire viene convertita in nuova SLS, che si aggiunge ai DEp calcolati per il comparto. Il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non deve essere computato al fine della quantificazione dei DEp.

Art. 157 - Convenzione per l'attuazione del comparto edificatorio

1. La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto edificatorio e/o i loro aventi causa, e l'Amministrazione Comunale. La convenzione prevede:

- a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree nelle AT;
- b) l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle AT;
- c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- e) la cessione gratuita delle AS e delle AV, se comprese nel comparto;
- f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- g) la eventuale quota di edilizia convenzionata da realizzare nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale.

Art. 158 - Attuazione parziale e/o articolazione in sub-comparti del comparto edificatorio

1. Nel caso in cui nelle Aree di Trasformazione AT di un comparto esistono attività produttive i cui tempi di delocalizzazione non sono compatibili con i tempi di attuazione del comparto, è consentita l'attuazione parziale del comparto, secondo le previsioni del PUA, che, ad ogni modo, deve essere redatto per l'intera area di trasformazione.

2. Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, per consentire l'attuazione del PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.

3. L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto previsto dal PUC in parti distinte, ciascuna oggetto di un PUA a cura di un soggetto attuatore.

4. L'articolazione in sub-comparti è consentita nel caso di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà molto frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti di territorio, in grado di dimostrare la valenza urbanistica dell'intervento.

5. L'Amministrazione può sollecitare, attivando opportune forme di partecipazione, la contestuale formulazione delle proposte di PUA per gli altri sub-comparti, rientranti nell'originario perimetro del Comparto, per un più adeguato coordinamento delle previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. L'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti è consentita. L'Amministrazione, laddove lo ritenga opportuno, può sempre procedere d'Ufficio.

6. I meccanismi di attuazione del Sub-comparto sono gli stessi previsti per i Comparti.

7. La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA, ove si dimostra di poter realizzare attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico di tutto il Comparto. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

Art. 159 - Attuazione del comparto edificatorio

1. Dopo l'approvazione del PUC, l'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art. 33 della L.R. n. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA.

2. I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.

3. Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

4. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, l'Amministrazione Comunale fissa un termine per l'attuazione del comparto, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio (principio di sostituzione).

Art. 160 - Espropriazione degli immobili ai fini dell'attuazione del comparto

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione dei PUA, come evidenziato dall'art. 157, co. 3 delle presenti norme, sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i.

2. Se l'espropriazione viene eseguita dall'Amministrazione Comunale, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali viene stipulata un'apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale. La concessione a terzi per la edificazione non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

Art. 161- Attuazione di Ufficio del comparto

1. Come già evidenziato dall'art. 157, co. 4 delle presenti norme, decorso inutilmente il termine assegnato per la costituzione del consorzio, il Comune può procedere di ufficio e in danno ai proprietari, all'elaborazione del PUA del comparto.

Art. 162 - Monetizzazione degli standard urbanistici

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. Tale procedura non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici, a fronte di introiti monetari, ma a realizzarne infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

2. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.

3. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del Puc, deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge (Dm 1444/68; allegati alla Lr n.14/82, normativa specifica di settore).

4. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa

urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, e in relazione ai benefici che può trarne la collettività;
- non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree in relazione ad interventi edilizi o piani attuativi;
- si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale;
- la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
- le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc., che ne limitino il pieno utilizzo;
- qualora l'intervento edilizio, per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.

5. Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi in cui è ammissibile corrispondere un controvalore monetario:

a) per interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o dare luogo a cessioni pro forma che non soddisfano l'esigenza pubblica;

b) per zone omogenee o comparti nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona (sub-comparto), l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi di altra specifica e funzionale partizione/sottozona.

6. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse e/o localizzate in altre aree del territorio comunale, purché destinate ad attività pubbliche e cedute gratuitamente al Comune.

7. Al fine della determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard dai suoli compresi nel comparto, il PUC ha suddiviso il territorio comunale in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli all'atto della formazione dello stesso PUC.

8. Nel rispetto delle finalità di cui al punto 1, i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione, come previsto dal comma 460 dell'art.1 della L.232/2016, sono da considerarsi "fondi destinati esclusivamente, e senza vincoli temporali, alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano".

Capo IV – Parametri e indicatori di riferimento della componente programmatica

Art. 163 - Indici operativi per zone

Si riportano di seguito gli indici che regolano gli interventi, diretti o indiretti con rinvio a PUA, descritti nei precedenti articoli Parte Terza e Quarta relativi all'uso del territorio comunale, in riferimento ai diversi ambiti individuati e alle relative ZTO.

1. Ambiti di tutela e recupero - zona A

A - tessuto storico consolidato e singoli manufatti

Ampliamenti ammessi	5% (per volumetrie superiori a 500 mc) 10% (per volumetrie inferiori a 500 mc)
Hmax	pari a quella degli edifici adiacenti
Distanza tra gli edifici (De)	5,0 m, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione distanze esistenti
Costruzioni in aderenza	ammessa per edifici preesistenti e per nuovi edifici su lotti confinanti
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione distanze esistenti
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. Codice della Strada
Superficie permeabile	conservazione e valorizzazione delle pertinenze a orto e/o giardino con divieto di realizzazione di nuove superfici permeabili

2. Ambiti di completamento residenziale - zone B

a) B1 - insediamento saturo in tessuto recente consolidato

Ampliamenti ammessi	5% (per volumetrie superiori a 500 mc) 10% (per volumetrie inferiori a 500 mc)
Hmax	11,5 m (o pari a quella degli edifici adiacenti)
Distanza tra gli edifici (De)	10 m, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione distanze esistenti
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione distanze esistenti
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. Codice della Strada
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento (realizzabile anche in altra area)
Superficie permeabile	50% della superficie fondiaria

b) B2 - insediamento di nuova realizzazione in tessuto rado

Iff (mc/mq)	0,55 residenziale
Iff (mc/mq)	0,10 aggiuntivo non residenziale (art.3 del DM 1444/68)
H max	8 m
Distanza tra gli edifici (De)	10 m, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione distanze esistenti
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione distanze esistenti
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. art. 68 delle presenti NdA
Rapporto di copertura Rc	da PUA, ove previsto
Lotto minimo	da PUA, ove previsto
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	50% della superficie fondiaria

3. Ambiti di espansione residenziale - zone C

C - insediamento in area di trasformazione AT

Iff (mc/mq)	2,00
H max	11,5 m
Distanza tra gli edifici (De)	10 m, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione distanze esistenti
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m o H/2
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. art. 68 delle presenti NdA
Rapporto di copertura Rc	da PUA
Lotto minimo	da PUA
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	50% di superficie integrata con il PUA

4. Ambiti a caratterizzazione produttiva - zone D

a) D1 - insediamenti produttivi delocalizzabili o convertibili

Ampliamenti ammessi	30% per le sottozone D1a (interne al tessuto residenziale) 15% per le sottozone D1b (esterne al tessuto residenziale)
	20% a residenza di guardiania per max 500mc
H max	11,5 m per le sottozone D1a 10,0 m per le sottozone D1b
Distanza tra gli edifici (De)	10 m, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione distanze esistenti
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m o H
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. art. 68 delle presenti NdA
Rapporto di copertura Rc	da PUA
Lotto minimo	da PUA
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	50% di superficie integrata con il PUA

b) D2a - insediamenti produttivi saturi e di completamento

Ift (mc/mq)	0,924
Iff (mc/mq)	20% a residenza di guardiania per max 500mc
H max	10,50 m (escluso torri-silos e canne fumarie industriali)
Distanza tra gli edifici (De)	10 m, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione distanze esistenti
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m o H
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. art. 68 delle presenti NdA
Rapporto di copertura Rc	-
Lotto minimo	-
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	50% di superficie fondiaria

c) D2b . insediamenti produttivi di nuova realizzazione

Ift (mc/mq)	0,77
Iff (mc/mq)	1,20
Ift (mc/mq)	20% a residenza di guardiania per max 500mc
H max	8,50 m (escluso torri-silos e canne fumarie industriali)
Distanza tra gli edifici (De)	10 m o 2H
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m o H
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. art. 68 delle presenti NdA
Rapporto di copertura Rc	0,3 mq/mq
Lotto minimo	1000 mq
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	50% di superficie integrata con il PUA

d) D3a - insediamenti turistici saturi e di completamento

Iff (mc/mq)	0,05 aggiuntivo per sole nuove attrezzature a servizio delle attività esistenti
Iff (mc/mq)	20% a residenza di guardiania per max 500mc
H max	4,00 m
Distanza tra gli edifici (De)	10 m, in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione distanze esistenti
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m o H/2
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. art. 68 delle presenti NdA
Rapporto di copertura Rc	-
Lotto minimo	-
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	60% di superficie fondiaria

e) D3b - insediamenti turistici di nuova realizzazione

Ift (mc/mq)	0,21
Iff (mc/mq)	0,25
Ift (mc/mq)	20% a residenza di guardiania per max 500mc
H max	7,50 m
Distanza tra gli edifici (De)	10 m o H
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m o H/2
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. art. 68 delle presenti NdA
Rapporto di copertura Rc	0,15 mq/mq
Lotto minimo	1000 mq
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	60% di superficie integrata con il PUA

g) D4 - Insediamenti produttivi, di tipo industriale e artigianale

Ift (mc/mq)	1,09
Iff (mc/mq)	2,00
H max	10,50 m
Distanza tra gli edifici (De)	10 m o H
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m o H/2
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. art. 68 delle presenti NdA
Rapporto di copertura Rc	0,50 mq/mq
Lotto minimo	800 mq
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	50% di superficie integrata con il PUA

5. Il sistema degli spazi pubblici: attrezzature e standards - F

a) F1a - attrezzature di interesse generale a valenza locale di interesse comune

Iff (mc/mq)	1,20
H max	10,50 m
Distanza tra gli edifici (De)	10,0 m o H
Distanza dai confini (Dc)	5,0 m o H/2
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. Codice della strada
Rapporto di copertura Rc	0,30 mq/mq
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	60% di superficie fondiaria

b) F1b - attrezzature di interesse generale a valenza locale per l'istruzione

Iff (mc/mq)	1,50
H max	10,50 m
Distanza tra gli edifici (De)	15,0 m
Distanza dai confini (Dc)	7,50 m
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. Codice della strada
Rapporto di copertura Rc	0,35 mq/mq
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	60% di superficie fondiaria

c) F1c - attrezzature di interesse generale a valenza locale per lo sport

Iff (mc/mq)	0,40
H max	7,50 m
Distanza tra gli edifici (De)	Rif. normativa di settore
Distanza dai confini (Dc)	Rif. normativa di settore
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. Codice della strada
Rapporto di copertura Rc	0,30 mq/mq
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	60% di superficie fondiaria

d) F1d - attrezzature di interesse generale a valenza locale: parcheggi pubblici

Iff (mc/mq)	0,15
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	60% di superficie fondiaria

e) F2a - attrezzature di interesse generale a valenza territoriale per l'istruzione superiore

Iff (mc/mq)	1,50
H max	10,50 m
Distanza tra gli edifici (De)	15,00 m
Distanza dai confini (Dc)	7,50 m
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. Codice della strada
Rapporto di copertura Rc	0,35 mq/mq
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	60% di superficie integrata con il PUA

f) F2b - attrezzature di interesse generale a valenza territoriale sanitarie e ospedaliere

Iff (mc/mq)	1,20
H max	10,50 m
Distanza tra gli edifici (De)	10,00 m o H
Distanza dai confini (Dc)	5,00 m o H/2
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. Codice della strada
Rapporto di copertura Rc	0,30 mq/mq
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	60% di superficie integrata con il PUA

g) F2c - attrezzature di interesse generale a valenza territoriale: parchi pubblici e attrezzature sportive-ricreative

Iff (mc/mq)	0,15 per max mc 2000
Lotto minimo	da PUA
Distanza tra gli edifici (De)	Rif. normativa di settore
Distanza dai confini (Dc)	Rif. normativa di settore
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. Codice della strada
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	60% di superficie fondiaria

6. Ambiti del territorio rurale e aperto - zone E

	E1	E2	E3
Iff (mc/mq)	0,003	0,05 per abitazione + 0,07 per annessi agr + 0,15 attrezz.turist. solo per E2t	0,03 per attrezzature e annessi agricoli
H max	4,50 m	7,50 m	3,50 m
Distanza tra gli edifici (De)	15,00 m	15,00 m	15,00 m
Distanza tra residenze e allevamenti	30,00 m		
Distanza dai confini (Dc)	10,00 m	7,50 m	7,50
Distanza dalle strade (Dst)	Rif. Codice della strada		
Rapporto di copertura Rc	0,03 mq/mq	0,10 mq/mq 0,15 mq/mq solo per E2t	-
Lotto minimo	15.000 mq	10.000 mq	-
Superficie permeabile	E' vietato effettuare impermeabilizzazioni permanenti del terreno e impianti a serra, con parziale esclusione delle zone E2		

Art. 164 - Comparti edificatori e relativi indici e parametri

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal PUC e dall'API sono attuate mediante i comparti edificatori che, disciplinati dagli artt. 33 e 34 della L.R. n. 16/04, sono elencati di seguito e dettagliati nelle relative schede allegate al PUC.

2. I comparti edificatori riguardano Aree di Trasformazione AT del tipo ZTO B, C, D e F. E2t, per le quali si prescrive il coordinamento dell'attuazione. Il PUA della AT del comparto deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati.

Comparti residenziali Cr

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Cr1								Cr1
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P.d.L. L.r. 14/82 iniziativa privata							
FUNZIONI:	70% Volume residenziale 30% Volume produttivo							
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP	
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq	
ATr-1	14896	29793	0,52	0,29	7796	5561	2234	
ASr-1	9717		-	0,29				
AVr-1	2735		-	0,29				
TOT.	27348							
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=4,00 m per produttivo e H residenziale tot. =7,50m								
INDICI AMBIENTALI								
I pia	indice di piantumazione:		2 alberi/100 mq di Su					
S perm	superficie permeabile:		50% Superficie integrata con il PUA					
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto								
AS r	standard inerenti la popolazione (30 mq/abitante) e i servizi produttivi del comparto							
Avr	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore							
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .							
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.							
NOTE:	Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.							

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Cr2								Cr2
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P. d.L. L.r. 14/82 iniziativa privata							
FUNZIONI:	70% Volume residenziale 30% Volume produttivo							
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP	
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq	
ATr-2	5933	11866	0,52	0,29	3105	2215	890	
ASr-2	3848		-	0,29				
AVr-2	1087		-	0,29				
TOT.	10868							
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=4,00 m per produttivo e H residenziale tot. =7,50m								
INDICI AMBIENTALI								
I pia	indice di piantumazione:		2 alberi/100 mq di Su					
S perm	superficie permeabile:		50% Superficie integrata con il PUA					
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto								
AS r	standard inerenti la popolazione (30 mq/abitante) e i servizi produttivi del comparto							
Avr	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore							
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .							
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.							
NOTE:	Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.							

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Cr3								Cr3
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P. d.L. L.r. 14/82 iniziativa privata							
FUNZIONI:	70% Volume residenziale 30% Volume produttivo							
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP	
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq	
ATr-3	7762	15523	0,52	0,29	4062	2898	1164	
ASr-3	5034		-	0,29				
AVr-3	1422		-	0,29				
TOT.	14218							
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=4,00 m per produttivo e H residenziale tot. =7,50m								
I pia	indice di piantumazione:	2 alberi/100 mq di Su						
S perm	superficie permeabile:	50% Superficie integrata con il PUA						
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto								
AS r	standard inerenti la popolazione (30 mq/abitante) e i servizi produttivi del comparto							
Avr	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore							
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .							
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.							
NOTE:	Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.							

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Cr4								Cr4
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P. d.L. L.r. 14/82 iniziativa privata							
FUNZIONI:	70% Volume residenziale 30% Volume produttivo							
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP	
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq	
ATr-4	7421	14842	0,52	0,29	3884	2771	1113	
ASr-4	4850		-	0,29				
AVr-4	1363		-	0,29				
TOT.	13634							
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=4,00 m per produttivo e H residenziale tot. =7,50m								
I pia	indice di piantumazione:	2 alberi/100 mq di Su						
S perm	superficie permeabile:	50% Superficie integrata con il PUA						
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto								
AS r	standard inerenti la popolazione (30 mq/abitante) e i servizi produttivi del comparto							
Avr	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore							
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .							
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.							
NOTE:	Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.							

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Cr5							Cr5
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P. d.L. L.r. 14/82 iniziativa privata						
FUNZIONI:	residenziale e terziario						
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq
Atr -5	9284	5106	0,16	0,13	1459	1459	-
		971	0,03	0,02		-	243
As r 5	714			0,15			
Avr-5	1111			0,15			
TOT.	11109						
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=4,00 m per produttivo e H residenziale interpiano =3,5m							
I pia	indice di piantumazione:		2 alberi/100 mq di Su				
S perm	superficie permeabile:		50% Sf				
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto							
AS r	standard inerenti la popolazione (20 mq/abitante) e i servizi produttivi del comparto						
Avr	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore						
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.						
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.						
Prescrizioni:	Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.						

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Cr6							Cr6
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P. d.L. L.r. 14/82 iniziativa privata						
FUNZIONI:	residenziale e terziario						
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq
Atr -6	31276	17202	0,28	0,13	4915	4915	-
		3283	0,28	0,02		-	821
As r 6	2532			0,15			
AVr-6	3757			0,15			
TOT.	37565						
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=4,00 m per produttivo e H residenziale interpiano =3,5m							
I pia	indice di piantumazione:		2 alberi/100 mq di Su				
S perm	superficie permeabile:		50% Sf				
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto							
AS r	standard inerenti la popolazione (20 mq/abitante) e i servizi produttivi del comparto						
Avr	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore						
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.						
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.						
Prescrizioni:	Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.						

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Cr7							Cr7
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P. d.L. L.r. 14/82 iniziativa privata						
FUNZIONI:	residenziale e terziario						
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq
Atr -7	19065	10486	0,16	0,13	2996	2996	-
		1909	0,03	0,02		-	477
As r 7	1356			0,15			
Avr-7	2269			0,15			
TOT.	22690						
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=4,00 m per produttivo e H residenziale interpiano =3,5m							
I pia	indice di piantumazione:		2 alberi/100 mq di Su				
S perm	superficie permeabile:		50% Sf				
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto							
AS r	standard inerenti la popolazione (20 mq/abitante) e i servizi produttivi del comparto						
Avr	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore						
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.						
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.						
Prescrizioni:	Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.						

Comparti Produttivi Cp

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Cp1							Cp1
P.U.A.	Parte IV delle NTA - P.P. oppure P.d.L. ex L.1150/42 iniziativa privata						
FUNZIONI:	100% Volume produttivo						
descrizione	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP
	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq
ATp-1	11815	14180	0,28	0,18	3336	-	3336
ASp-1	4659		-	0,18			
AVp-1	1831		-	0,18			
TOT.	18305						
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=4,25 m							
I pia	indice di piantumazione:	2 alberi/100 mq di Su					
S perm	superficie permeabile:	50% Superficie integrata con il PUA					
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto							
ASp	standard inerenti alle attività produttive del comparto						
Avp	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore						
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .						
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.						
NOTE:	Obbligo di realizzazione di interventi di mitigazione ambientale MIA e valorizzazione ambientale VLA contestualmente agli interventi, art. 29 delle NTA. Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.						

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Cp2							Cp2
P.U.A.	Parte IV delle NTA - P.P. oppure P.d.L. ex L.1150/42 iniziativa privata						
FUNZIONI:	100% Volume produttivo						
descrizione	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP
	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq
ATp-2	3668	4402	0,28	0,18	1036	-	1036
ASp-2	1446		-	0,18			
AVp-2	568		-	0,18			
TOT.	5682						
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=4,25 m							
I pia	indice di piantumazione:	2 alberi/100 mq di Su					
S perm	superficie permeabile:	50% Superficie integrata con il PUA					
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto							
ASp	standard inerenti alle attività produttive del comparto						
Avp	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore						
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .						
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.						
NOTE:	Obbligo di realizzazione di interventi di mitigazione ambientale MIA e valorizzazione ambientale VLA contestualmente agli interventi, art. 29 delle NTA. Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.						

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Cp3							Cp3
P.U.A.	Parte IV delle NTA - P.P. oppure P.d.L. ex L.1150/42 iniziativa privata						
FUNZIONI:	100% Volume produttivo						
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq
Atp-3	4844	4844	0,27	0,18	1305	0	1305
Asp-3	1598		-	0,18			
Avp-3	716		-	0,18			
TOT.	7158						
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=4,25 m							
I pia	indice di piantumazione:	2 alberi/100 mq di Su					
S perm	superficie permeabile:	50% Superficie integrata con il PUA					
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto							
ASp	standard inerenti alle attività produttive del comparto						
Avp	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore						
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .						
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.						
NOTE:	Obbligo di realizzazione di interventi di mitigazione ambientale MIA e valorizzazione ambientale VLA contestualmente agli interventi, art. 29 delle NTA. Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.						

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto CPi (zona D4)							Cpi
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P.P. ex L.1150/42 iniziativa privata						
FUNZIONI:	100% Volume produttivo						
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq
ATp-4	71786	143608	0,57	0,31	41031	-	41031
ASp-4	47186		-	0,31			
AVp-4	13219		-	0,31			
TOT.	132191						
* il calcolo delle Qsr e Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=3,50 m							
I pia	indice di piantumazione:	2 alberi/100 mq di Su					
S perm	superficie permeabile:	50% Superficie integrata con il PUA					
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto							
Aspi	standard inerenti alle attività produttive del comparto						
Avpi	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore						
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .						
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.						
NOTE:	Obbligo di realizzazione di interventi di mitigazione ambientale MIA e valorizzazione ambientale VLA contestualmente agli interventi, art. 29 delle NTA. Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.						

Comparti turistici Ct

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Ct1								Ct1
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P.P. L. 1150/42 iniziativa privata							
FUNZIONI:	100% Volume produttivo turistico							
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP	
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq	
ATt-1	23767	5974	0,08	0,06	1838	-	1838	
ASt-1	2068		-	0,06				
AVt-1	2871		-	0,06				
TOT.	28706							
* il calcolo delle Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=3,25 m								
I pia	indice di piantumazione:		2 alberi/100 mq di Su					
S perm	superficie permeabile:		60% Superficie integrata con il PUA					
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto								
Ast	standard inerenti alle attività produttivo/turistiche del comparto							
Avt	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore							
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .							
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.							
PRESCRIZIONI:	Obbligo di realizzazione di interventi di mitigazione ambientale MIA e valorizzazione ambientale VLA contestualmente agli interventi, art. 29 delle NTA. Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.							

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Ct2								Ct2
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P.P. L. 1150/42 iniziativa privata							
FUNZIONI:	100% Volume produttivo turistico							
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP	
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq	
Att-2	9280	2335	0,08	0,06	718	-	718	
ASt-2	808		-	0,06				
AVt-2	1122		-	0,06				
TOT.	11210							
* il calcolo delle Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=3,25 m								
I pia	indice di piantumazione:		2 alberi/100 mq di Su					
S perm	superficie permeabile:		60% Superficie integrata con il PUA					
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto								
Ast	standard inerenti alle attività produttivo/turistiche del comparto							
Avt	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore							
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .							
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.							
NOTE:	Obbligo di realizzazione di interventi di mitigazione ambientale MIA e valorizzazione ambientale VLA contestualmente agli interventi, art. 29 delle NTA. Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.							

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Ct3								Ct3
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P.P. L. 1150/42 iniziativa privata							
FUNZIONI:	100% Volume produttivo turistico							
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP	
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq	
Att-3	12923	3248	0,08	0,06	999	-	999	
Ast-3	1124		-	0,06				
Avt-3	1561		-	0,06				
TOT.	15608							
* il calcolo delle Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=3,25 m								
I pia	indice di piantumazione:		2 alberi/100 mq di Su					
S perm	superficie permeabile:		60% Superficie integrata con il PUA					
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto								
Ast	standard inerenti alle attività produttivo/turistiche del comparto							
Avt	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore							
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .							
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.							
NOTE:	Nel comparto insistono manufatti edili storici rurali- individuati nella cartografia di zona – sui quali vige la norma di attuazione della Z.T.O. A - tessuto insediativo di interesse storico. Nell'ambito del P.U.A. di comparto, essi non possono essere demoliti e devono essere sottoposti a intervento di recupero.							
	Obbligo di realizzazione di interventi di mitigazione ambientale MIA e valorizzazione ambientale VLA contestualmente agli interventi, art. 29 delle NTA. Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.							

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Comparto Ct4								Ct4
P.U.A.	Parte IV delle NTA - Ipotesi attuativa: P.P. L. 1150/42 iniziativa privata							
FUNZIONI:	100% Volume produttivo turistico							
	St totale	V tot.	IU	IEP	QST*	QSR	QSP	
descrizione	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq	
Att-3	10022	2519	0,08	0,06	775	0	775	
Ast-3	872		-	0,06				
Avt-3	1211		-	0,06				
TOT.	12105							
* il calcolo delle Qsp è svolto con riferimento al Vtot e ad un Hinterpiano=3,25 m								
I pia	indice di piantumazione:		2 alberi/100 mq di Su					
S perm	superficie permeabile:		60% Superficie integrata con il PUA					
Standard e opere pubbliche e di uso pubblico da realizzarsi nel Comparto								
Ast	standard inerenti alle attività produttivo/turistiche del comparto							
Avt	area minima per viabilità di progetto del PUA a carico del soggetto attuatore							
URB-1	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune .							
URB-2	opere da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere gratuitamente al Comune. In alternativa alla realizzazione, è prevista la monetizzazione delle opere.							
NOTE:	Il comparto fincheggia manufatti edili storici rurali- individuati nella cartografia di zona – sui quali vige la norma di attuazione della Z.T.O. A - tessuto insediativo di interesse storico. Nell'ambito del P.U.A. di comparto, essi possono essere sottoposti a intervento di recupero e contestualizzazione.							
	Obbligo di realizzazione di interventi di mitigazione ambientale MIA e valorizzazione ambientale VLA contestualmente agli interventi, art. 29 delle NTA. Si rimanda all'Allegato 2 al PUC: Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operativi nei comparti.							

Comparti Parco Agricolo dell'Alento

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUATIVI - Parco agricolo dell'Alento - Ambito di paesaggio A.d.P. Palistro Salicuneta											P.U.A.			
P.U.A.														
Artt. 57, 125 NTA - ipotesi attuativa: iniziativa privata														
FUNZIONI:	19 % Volume residenza										zona E2 - Iff abit.	0,05	mc/mq	
	26 % Volume annessi agricoli										zona E2- Iff. ann.agr.	0,07	mc/mq	
	56 % Volume attrezzature turist.										Parco Agricolo Alento A.d.P. Palistro Salicuneta - Iff tur.		0,15	mc/mq
Descrizione	Sup.territ. St	Av viabilità 10%St	Sup. fondiaria Sf	Volume - zona E2				Qsab ¹⁰⁾ Sup.lorda di abrazione agricola	Qs ann.agr. ¹⁰⁾ Sup.lorda di abitazione agricola	Volume attrezzature turistiche	Qsp ¹⁰⁾ Sup.lorda solo attività produtt. turistiche	As standard da attrezz.turistiche art.5 co.2 D.M.1444/68		
	mq	mq	mq	abitazione	annessi agricoli	n° piani	H max	mq	mq	mq	mq	As totale	verde attrezzato	parcheggi
Sup. lesima	i	0,10 i	i-Asi	**	**	2	7,5	***	****	Vi	QSP i	Asi	50%Asi	50%Asi
Sup. jesima	j	0,10 j	j-Asj	**	**	2	7,5	***	****	Vj	QSP j	Asj	50%Asj	50%Asj
Sup. nsima	n	0,10 n	n-Asn	**	**	2	7,5	***	****	Vn	QSP n	As	50%Asn	50%Asn
Sup. lotto minimo ΣL.n	10000	1000	8700	500	700	2	7,5	133,33	155,56	1500	375	300	150	150

descrizione	St totale	V tot.	V ab.	V aa	V tur.	IU	IEP	QST*	Qsab	Qsaa	Qs tur.
	mq	mc	mc	mc	mc	mq	mq	mq	mq	mq	mq
AT	8700										
AS	300										
Avr	1000										
TOT. Minimo	10000	2700	500	700	1500	0,31	0,27	663,89	133,33	155,56	375

[1] Il calcolo di Qsab è svolto con riferimento al V totale abitativo, all'altezza Hmax 7,50m e al numero dei piani.

Il calcolo di Qsann.agr. è svolto con riferimento al V totale annessi agricoli e all'altezza Hmedia 4,5 m.

Il calcolo di Qsp è svolto con riferimento al Vattrez. Tur. e ad un Hinterpiano=4,00 m per attività commerciale turistica.

* i x Iff ab.

** i x Iff ann.agr.

*** Vab /Hmax x n° piani

**** Vann.agr. /Hmedia

Condizioni di realizzabilità

Il Parco agricolo dell'Alento si attua nella z.t.o. E2 presente nell'ambito di paesaggio vallivo "Palistro (Salicuneta)" ai sensi delle Nta del presente PUC.

Esso si attua mediante Piano Integrato.

Nelle more della definizione del PI, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di sollecitare e/o considerare iniziative private volte alla costituzione e gestione del Parco Agricolo o di parti di esso. E' prevista la possibilità per privati proprietari nell'ambito interessato dal Parco Agricolo, di attuare direttamente gli interventi di realizzazione e gestione del parco o di ambiti significativi di esso, previa presentazione al Comune di una proposta preliminare di PUA per una superficie non inferiore a 10.000 mq, che può interessare una o più proprietà aggregate. L'attuazione potrà prevedere anche stralci funzionali nei quali intervenire con Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.l. Il vincolo dell'attività agricola prevalente dovrà riguardare almeno uno dei proprietari associati. Il comparto, di tipo continuo o discontinuo, sarà soggetto a meccanismi perequativi al fine di evitare dispersione edilizia e maggiore consumo di suolo.

La proposta preliminare di PUA dovrà contenere: la dichiarazione di volontà dei proprietari di asservimento dei terreni al comparto e deve dimostrare la compatibilità con gli obiettivi del Parco agricolo dell'Alento oltre che con le norme locali e sovra-locali ambientali, la funzionalità dell'area di comparto (lotto) destinata alla realizzazione fisica dei nuovi volumi, la presenza di reti di servizi, l'accessibilità del lotto. Le aree E2 impegnate nel comparto possono essere continue e discontinue, con distanza massima tra gli edifici più lontani non superiore a 500 metri, fatte salve le distanze tra gli edifici previste nelle norme attuative per la z.t.o. E2. L'ufficio tecnico predispone una relazione di valutazione della proposta di comparto e la presenta all'Amministrazione comunale la quale la accetta o rigetta con Delibera di Consiglio comunale.

Il Permesso di costruire convenzionato opera secondo le modalità di attuazione perequative del PUA, pertanto a tutti i suoli del comparto è attribuito un indice di edificabilità potenziale *Iep* da cui derivano diritti di edificazione propria *Dep*. La quantificazione, localizzazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione è specificata nella convenzione tra Comune e Privato/raggruppamento di privati, tenuto conto di quanto disposto nell'art. 28 bis. del DPR 380/01 e s.m.l. .

L'amministrazione comunale dispone un modello di convenzione tipo per il PUA in parco agricolo.

In mancanza di attuazione delle norme del Parco agricolo, valgono le norme della Z.T.O. E2.

art. 165. Potenzialità insediativa residenziale e alloggi attivi

Zone	Ambiti di edificazione		St (mq)	Vani	Alloggi	di cui ERS	Abitanti	Standards + parcheggi L.122/89 (mq)
	non Attivi	Attivi						
Zona A								
				18	4	-	10	200
Zona B1								
				59	13	-	33	660
Zona B2								
		B2-1	16.568	18	4	-	10	835
		B2-2	20.295	45	10	-	25	1495
		B2-3	30.208	36	8	-	20	1647
		B2-4	17.404	13,5	3	-	8	793
		B2-5	12.167	13,5	3	-	8	641
Zone B e C - Comparti residenziali								
Velina Arbosto zone C		Cr1	27.348	297	66	10	165	9717
Velina campo sport zone C		Cr2	10.868	117	26	4	65	3848
Vallo scalo zone C		Cr3	14.217	153	34	5	85	5034
Velina campo sport zone C	Cr4		13.634	148,5	33	5	83	4850
Capoluogo zone B2	Cr5		11.109	22,5	5	-	13	714
Velina v.Spinarete zone B2		Cr6	37.565	81	18	2	45	2532
Velina v.Mandrone zone B2		Cr7	22.690	40,5	9	-	23	1356
TOTALE				1.062,5	236	26	593	34.322
TOTALE per alloggi attivi				891,5	198	21	497	28.758