PUC 2015 COMUNE DI FORIO (NA)

REL. **F.5**

Elaborato F

Novembre 2020 - V3

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"

DOCUMENTI DESCRITTIVI E NORMATIVI

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA STRUTTURALE

S.T.O.A.
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

MATE engineering

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Strutturale

COMUNE DI FORIO
Piazza Municipio, 1 – Forio (NA)
Tel. (+39) 081 5071333

Il Sindaco
Francesco DEL DEO

Il Responsabile dell'Ufficio di Piano
Architetto Marco RAIA

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Architetto Antonio OLIVIERO

Studio Geologico-Sismico
Geologo Ugo UGATI

Studio Agropedologico
Agronomo - Forestale Giovanni TRENTANOVI

Valutazione Ambientale Strategica
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Architetto Antonio OLIVIERO

Zonizzazione Acustica
Tecnico acustico Rocco TASSO

Attività di Supporto
Ingegnere Giacomo CARISTI
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Ingegnere Lino POLLASTRI
Urbanista Lisa DE GASPER
Agronomo Aniello PALOMBA

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 6
CAPO I – GENERALITÀ 7
ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE 7
ART.2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PUC 7
ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PUC E LORO INTERPRETAZIONE 7
ART.4. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL PUC 9
ART.5. RAPPORTI DEL PUC CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE 10
ART.6. RAPPORTI DEL PUC CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI 11
ART.7. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE 11
ART.8. RAPPORTI DEL PUC CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO 11
ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI 11
ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PUC O NON ABILITATI 12
CAPO II – DEFINIZIONI 13
ART.11. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO 13
ART.12. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI 13
ART.13. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO 20
ART.14. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO 20
ART.15. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI 22
ART.16. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI 22
ART.17. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ 22
ART.18. DISTANZA TRA I FABBRICATI 22
ART.19. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO 23
ART.20. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 23

TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO 24
CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO 25
ART.21. ATTUAZIONE DEL PUC 25
ART.22. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO 25
ART.23. I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) 25
ART.24. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI 26
ART.25. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO 28
CAPO II – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO 30
ART.26. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI 30
ART.27. PRESCRIZIONI DEL PIANO PAESISTICO 31
ART.28. TUTELA DELLE AREE ARCHEOLOGICHE 31
ART.29. SALVAGUARDIA DI IMMOBILI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO 31
ART.30. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE 32
ART.31. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 32
ART.32. PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E SISMICA 35
ART.33. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI 40

TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI....42
CAPO I – USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO....43
ART.34. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI....43
ART.35. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE....43
CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE....45
ART.36. INSEDIAMENTI STORICI....45
ART.37. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI....47
ART.38. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI GENERALI....47
ART.39. PARCO TERMALE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE....48
ART.40. AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO....48
ART.41. AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE....49
ART.42. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE....49
ART.43. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE....49
ART.44. AREE PER L'ISTRUZIONE....50
ART.45. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI....50
ART.46. AREE PER PARCHEGGI....51
ART.47. IMPIANTO CIMITERIALE....52
ART.48. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE....52
CAPO III – GLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA....53
ART.49. GLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA....53
CAPO IV – IL SISTEMA PRODUTTIVO....54
ART.50. STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE ED EXTRALBERGHIERE....54
CAPO V – IL SISTEMA NATURALE, RURALE E APERTO....56
ART.51. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE, RURALE E APERTO....56
ART.52. AREE DELLA FASCIA COSTIERA....56
ART.53. AREE AD ELEVATA NATURALITÀ....57
ART.54. AREE BOSCATE....58
ART.55. AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICA....59
ART.56. AGGREGATI EDILIZI IN CONTESTO AGRICOLO....59
ART.57. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO....60
ART.58. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO....62
ART.59. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO....62
ART.60. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO....63
CAPO VI – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE....64
ART.61. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ....64
ART.62. AREA PORTUALE....64
ART.63. CAMPO BOE....65
ART.64. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI....65
ART.65. IMPIANTI TECNOLOGICI....66
CAPO VII – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE....67

ART.66. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE 67
ART.67. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DELLA REC 67
ART.68. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI DELLA REC 68
CAPO VIII – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 70
ART.69. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 70
ART.70. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOCIAL HOUSING (ATR) 70
ART.71. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS) 70

TITOLO IV – IL MODELLO PEREQUATIVO 71
CAPO I – IL MODELLO PEREQUATIVO 72
ART.72. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA 72
ART.73. LA TESORERIA PEREQUATIVA 72
ART.74. GLI AMBITI DI EQUIVALENZA E L'INDICE DI EDIFICABILITÀ VIRTUALE 72
ART.75. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE 73
ART.76. CASI DI INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE 73

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE 75
CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE 76
ART.77. MISURE DI SALVAGUARDIA 76
ART.78. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA 76
ART.79. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI 76

NB: Gli articoli sottolineati sono stati adeguati/modificati a seguito dell'acquisizione dei pareri di competenza.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITÀ

ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 e al Regolamento Regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il PUC è stato predisposto nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia di cui alla L.R. 16/2004.
3. Il PUC definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli (PTCP).
4. Le presenti norme, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC.

ART.2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PUC

1. Il PUC è lo strumento recante previsioni di assetto, tutela, trasformazione ed utilizzazione del territorio efficaci a tempo indeterminato, che vanno a configurare un quadro di governo del territorio permanente, nell'ambito ed in coerenza con il quale definire gli interventi di breve periodo.
2. Il PUC assume, quale obiettivo generale, la sostenibilità (sociale ambientale ed economica) dell'assetto del territorio, da perseguire attraverso il recupero della città esistente (ed in generale, del territorio urbanizzato e delle presenze insediative urbane nello spazio rurale) ed il contenimento dello sprawl urbano, salvaguardando le risorse naturali e storico-culturali, e preservando gli insediamenti dai rischi naturali.
3. In attuazione delle previsioni di cui all'art.23 della L.R. 16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del PTR e del PTCP, costituiscono oggetto del PUC:
   a) La definizione delle principali strategie nel governo del territorio comunale nella specifica interazione con quelle di scala sovracomunale;
   b) L'individuazione degli interventi di trasformazione compatibili con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili;
   c) La determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
   d) La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, con l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
   e) L'indicazione delle trasformazioni ammissibili nelle singole zone;
   f) La promozione della qualità dell'edilizia pubblica e privata;
   g) La definizione delle misure volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario.
4. Il PUC al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del PUC:
   a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
   b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
   c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del PUC sull'ambiente.

ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PUC E LORO INTERPRETAZIONE

1. Il PUC è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATO	SCALA
A. QUADRO CONOSCITIVO	
Tav. A.1 "Inquadramento Territoriale"	VARIE
Tav. A.2 "Carta della pianificazione sovraordinata"	1:50.000
Tav. A.3 "Carta della pianificazione comunale vigente"	1:6.000
Tav. A.4 "Carta dell'evoluzione storico-insediativa"	1:6.000
Tav. A.5 "Carta delle risorse"	1:6.000
Tav. A.6 "Carta del potenziale archeologico"	1:6.000
Tav. A.7 "Carta delle destinazioni d'uso prevalenti"	1:6.000
Tav. A.8 "Carta delle infrastrutture a rete"	1:6.000
Tav. A.9 "Carta dei vincoli"	1:6.000
Tav. A.10 "Carta delle proprietà pubbliche"	1:6.000
B. STUDIO GEOLOGICO – SISMICO	
Tav. B.1 "Corografia"	1:25.000
Tav. B.2 "Carta con ubicazione delle indagini geognostiche"	1:6.000
Tav. B.3 "Carta geolitologica"	1:6.000
Tav. B.4 "Sezioni geolitologiche"	1:6.000
Tav. B.5 "Carta delle pendenze"	1:6.000
Tav. B.6 "Carta geomorfologica e del sistema idrografico"	1:6.000
Tav. B.7 "Carta idrogeologica"	1:6.000
Tav. B.8 "Carta della stabilità dei versanti"	1:6.000
Tav. B.9 "Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica"	1:6.000
Tav. B.10 "Carta della pericolosità da frana"	1:6.000
Tav. B.11 "Carta della vulnerabilità idraulica"	1:6.000
Tav. B.12 "Carta della pericolosità idraulica"	1:6.000
Tav. B.13 "Carta della pericolosità da erosione costiera"	1:6.000
Tav. B.14 "Carta del rischio atteso da frana"	1:6.000
Tav. B.15 "Carta del rischio atteso idraulico"	1:6.000
Rel. B.16 "Relazione tecnico – illustrativa"	
Rel. B.17 "Indagini geognostiche di riferimento"	
C. STUDIO AGROPEDOLOGICO	
Tav. C.1 "Carta di inquadramento agronomico"	1.12.000
Tav. C.2 "Carta dell'uso del suolo"	1:6.000
Tav. C.3 "Carta dell'attitudine dei suoli alla viticoltura"	1:6.000
Tav. C.4 "Carta delle unità di paesaggio"	1:6.000
Rel. C.5 "Relazione agronomica"	
D. QUADRO PROGETTUALE – COMPONENTE STRUTTURALE	
Tav. D.1 "Carta della trasformabilità del territorio"	1:6.000
Tav. D.2 "I contenuti strategici del Piano"	1:6.000
Tav. D.3 "Carta degli Ambiti di Equivalenza"	1:6.000
Tav. D.4 "La rete ecologica comunale"	1:6.000
Tav. D.5/A "La disciplina strutturale del PUC"	1:6.000

Tav. D.5/B "La disciplina strutturale del PUC"	1:2.000
Tav. D.6 "Carta della fattibilità delle azioni di Piano"	1:6.000
E. QUADRO PROGETTUALE – COMPONENTE PROGRAMMATICA	
Tav. E.1/A "La disciplina programmatica del PUC"	1:6.000
Tav. E.1/B "La disciplina programmatica del PUC"	1:2.000
Tav. E.2 "Carta della fattibilità delle azioni di Piano"	1:6.000
F. DOCUMENTI DESCRITTIVI E NORMATIVI	
Rel. F.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo"	
Rel. F.2 "Relazione sociologica"	
Rel. F.3 "Relazione della potenzialità archeologica"	
Rel. F.4 "Relazione Tecnico – Progettuale"	
Rel. F.5 "Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Strutturale"	
Rel. F.6 "Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Programmatica"	
Rel. F.7 "Atti di programmazione degli interventi"	
G. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE	
Rel. G.1 "Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale"	
H. ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
Tav. H.1 "Zonizzazione acustica del territorio"	1:6.000
Rel. H.2 "Relazione tecnico – illustrativa"	
Rel. H.3 "Regolamento acustico comunale"	
I. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE DI INCIDENZA	
Rel. I.1 "Rapporto Ambientale"	
Rel. I.2 "Sintesi non Tecnica"	

2. Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini delle zone omogenee nelle tavole delle Disposizioni Strutturali e delle Disposizioni Programmatiche.
3. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore.
4. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.
5. Nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

ART.4. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL PUC

1. Il PUC è formato da due componenti:
   a) Componente strutturale, con validità a tempo indeterminato;
   b) Componente programmatica, diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.
2. Le disposizioni strutturali del PUC sono tese definire scenari prospettici in grado di tener conto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno atemporalizzato fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sono disposizioni strutturali quelle che:

a) Individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi e infrastrutturali, e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione;
b) Individuano i territori da preservare da trasformazioni per l'esigenza di difesa del suolo per garantire la sicurezza dei cittadini e scongiurare rischi di calamità naturali;
c) Delineano le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo per le diverse zone in cui è articolato il territorio comunale le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione attuativa e/o settoriale comunale;
d) Definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.

3. 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 dell'Amministrazione. Le disposizioni programmatiche definiscono in conformità con le disposizioni strutturali:
   a) I criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
   b) I Piani Urbanistici Attuavi, i Progetti unitari di intervento e/o i programmi operativi comunali prioritari;
   c) I criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
   d) Gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
   e) La quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio della Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.
4. Le disposizioni programmatiche del PUC debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza quinquennale.
5. Le disposizioni del PUC hanno:
   a) Valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di API o RUEC.
   b) Valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi.
   c) Valore di direttiva per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:
      - La capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi;
      - Il tipo di funzioni ammissibili;
      - L'entità delle dotazioni territoriali.
6. Solo le disposizioni combinate degli API e del RUEC sono conformativi del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.

ART.5. RAPPORTI DEL PUC CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

1. Le previsioni grafiche e normative del PUC sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) redatto ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2004.
2. Compete al RUEC la disciplina generale dei tipi d'intervento indipendentemente dalla localizzazione all'interno del territorio comunale.

ART.6. RAPPORTI DEL PUC CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) sono formati in successione temporale nell'arco di validità del PUC e in conformità alle previsioni del PUC stesso, del quale non possono modificare i contenuti.
2. Agli API compete la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico che il Comune intende realizzare, in relazione alla programmazione finanziaria dell'Ente.
3. Gli API hanno validità triennale a far data dalla loro approvazione; i relativi contenuti si coordinano con il bilancio pluriennale comunale e con le previsioni del programma triennale delle opere pubbliche e dell'elenco annuale delle opere pubbliche.

ART.7. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE

1. Il PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col PUC.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.
3. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal PUC.

ART.8. RAPPORTI DEL PUC CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO

1. Il PUC al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del PUC:
   a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
   b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
   c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del PUC sull'ambiente.
2. Successivamente all'approvazione del PUC dovrà avviarsi la fase di monitoraggio del PUC che verificherà periodicamente l'efficacia delle azioni promosse dal PUC sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.
3. Le attività di monitoraggio saranno impostate secondo i seguenti criteri:
   a) Il monitoraggio ambientale dovrà essere effettuato secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale;
   b) I risultati delle attività di monitoraggio ambientale dovranno verificare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal PUC;
   c) Le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate saranno rese pubbliche con cadenza almeno triennale, in concomitanza con l'aggiornamento degli API;
   d) Le informazioni raccolte con il monitoraggio ambientale sono prese come riferimento in caso di modifiche generali al PUC ed indirizzano la formazione degli API, dei PUA e l'eventuale adeguamento delle previsioni del PUC.

ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.

2. Le NTA, quindi, hanno in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal PUC è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili.
3. Le NTA, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PUC da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.
4. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di titolo abilitativo idoneo conformemente a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio, dalle presenti Norme, e dai Regolamenti Comunali.

ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PUC O NON ABILITATI

1. I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del PUC qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili, individuati, per le diverse Zone Territoriali Omogenee.
2. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PUC possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo.
3. Sui fabbricati e/o manufatti abusivi (sprovvisti di titolo abilitativo o con titolo abilitativo annullato) per i quali è stata presentata l'istanza di condono edilizio ai sensi della normativa nazionale, nell'attesa della definizione delle stessa, è consentito unicamente la manutenzione ordinaria finalizzata alla mera conservazione dell'edificio oltre ad interventi di messa in sicurezza a tutela della pubblica incolumità.

CAPO II – DEFINIZIONI

ART.11. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO

1. Il PUC individua nell'elaborato "Rel. F.4 – Relazione Tecnico – Progettuale" il fabbisogno insediativo comunale con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia
2. Il dimensionamento costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili con gli API; in sede di revisione degli API, a seguito del monitoraggio e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del PUC può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del PUC e con le capienze insediative da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.

ART.12. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. Ai fini dell'applicazione delle NTA sono considerati parametri urbanistici:
   - **CU – Carico urbanistico**. Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
   - **DT – Dotazioni Territoriali**. Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
   - **ST – Superficie territoriale** (mq). Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura. [St = Sf +Sstandard +Sstrade]. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal Piano.
   - **IT – Indice di edificabilità territoriale** (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. [It=Vmax/St]
   - **UT – Indice di utilizzazione territoriale** (mq/mq). È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. [Ut=SLP/St]
   - **SF – Superficie fondiaria** (mq). Superficie del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto. [Sf = St – Sstandard – Sstrade]
   - **IF – Indice di edificabilità fondiaria** (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. [If=Vmax/Sf]
   - **UF – Indice Di Utilizzazione Fondiaria** (mq/mq). È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. [Uf=SLPt/Sf]
   - **DT – Densità Territoriale**. La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

- **DF – Densità Fondiaria**. La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria. La densità fondiaria non potrà superare i 3 mc/mq.
- **SC – Superficie coperta** (mq). Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.
- **RC – Rapporto di Copertura** (%). È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. [Rc= Sc/Sf; Rc= Sc/St]
- **SP – Superficie permeabile** (%). Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.
- **IPT/IPF – Indice di Permeabilità** (%). Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- **LM – Lotto minimo d'intervento** (mq). Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

2. Ai fini dell'applicazione delle NTA si assumono le seguenti definizioni dei parametri edilizi:
   - **ST – Superficie Totale** (mq). Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
   - **SL – Superficie Lorda** (mq). Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
   - **SLP – Superficie Lorda di Pavimento** (mq). Superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva (SLPt) di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.
   - **SU – Superficie Utile Abitabile** (mq). Superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile
   - **SA – Superficie Accessoria** (mq). Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
     La superficie accessoria ricomprende:
     a) I portici e le gallerie pedonali;
     b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
     c) Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
     d) Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;

e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
f) I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
g) Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
h) Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

- **S – Superficie convenzionale** (mq). Superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. [S=SU+60% (Sa+Sp)]
- **Sp – Superficie Parcheggi** (mq). Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (Art.2 L.122/1989). Nelle residenze per superficie parcheggi si intende la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la Sp e la Sa (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60.
- **Superficie calpestabile** (mq). Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- **HL – Altezza lorda**. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- **HF – Altezza del fronte**. L'altezza del fronte è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se:
  a) La copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza.
  b) Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.

  Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti.

  L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici
- **HE – Altezza dell'edificio**. Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- **HU – Altezza utile**. Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

- **V – Volume di un fabbricato** (mc). Somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. [V= SLP x H]. Sono esclusi dal calcolo del volume:
  a) I vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
  b) Le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;
  c) I balconi e le pensiline;
  d) I volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;
  e) I volumi tecnici.
- **Linea di Gronda**. La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.
- **Piano di Campagna**. Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio urbanistico.
- **Linea di Terra**. La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- **Sedime**. Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- **Sagoma**. Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.
- **Piano fuori terra**. Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano seminterrato**. Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano interrato**. Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Sottotetto**. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
  Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso.
  Affinché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.
- **Soppalco**. Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/3 della Superficie Lorda di

Pavimento (SLP) o di Superficie Accessoria (SA). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

- **Numero dei piani**. Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della Superficie Lorda (SL).
- **Volume tecnico**. I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:
  a) Le cabine elettriche ed i locali caldaia;
  b) Gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
  c) Gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  d) Gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
  e) Gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
  f) Lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
  g) I serbatoi idrici;
  h) Le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  i) Vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
  j) Le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
  k) Gli impianti tecnologici in genere;
  l) Tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

  I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.
  Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.
  Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati.
  I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini di parametri:
  a) Il primo, positivo, dì tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette;
  b) Il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni.

- **Pertinenza**. Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- **Alloggio**. L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

3. La distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. In particolare il P.U.C. definisce:

- **DC – Distanza dai confini** (ml). È la distanza minima, misurata in direzione radiale, dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.
  Per gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere minimo di ml 5,00. Tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
  Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente con mantenimento fedele di sagoma e sedime, ovvero per le parti oggetto di ristrutturazione che non siano demolite, sono ammesse le distanze preesistenti.
  Nel caso di preesistenze a confine, o a distanza inferiore a quella ordinariamente prevista, troveranno applicazione gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile.
  È consentita la costruzione sul confine di proprietà, nelle Zone Territoriali Omogenee definite B ai sensi del D.M. 1444/1968. La costruzione sul confine è consentita anche in caso di sopraelevazione rispettando il filo della precedente fabbrica.
- **DF – Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** (ml). È la distanza valutata per ogni singolo piano tra pareti finestrate di edifici antistanti.
  Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm.
  Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile. Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta.

La distanza si applica (ortogonalmente) tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica. Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrate.

La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

- **DS – Distanza dalle strade** (ml). È la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.

  Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.

  Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio.

  I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

  Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

  Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

  Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

  A. ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
  B. ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
  C. ml 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

4. La disciplina delle distanze, fatte salve comunque le disposizioni del Codice Civile, non si applica:
   a) Ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
   b) Ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
   c) Alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);

d) Ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;
e) Alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
f) Alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
g) Alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
h) Agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
i) Agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
j) Alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
k) Ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
l) Per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

ART.13. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. L'attività di costruzione e trasformazione è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia ed al Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUEC).
2. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e sul patrimonio edilizio esistente, sono definite nel RUEC con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001.
3. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita al successivo "Capo II – Vincoli, tutele e fasce di rispetto".

ART.14. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
   a) Destinazioni Residenziali;
   b) Destinazioni Turistico – Ricettive;
   c) Destinazioni Commerciali e Direzionali;
   d) Destinazioni Produttive;
   e) Destinazioni Agricole;
   f) Servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. Si definisce cambio di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 3.
5. I raggruppamenti di destinazione d'uso sono specificati nella seguente tabella:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	
DR1	Residenza
DR2	Residenza collettiva non turistica (es. collegi)
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
DT1	Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari (es. centri congressuali)
DT2	Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R.
DT3	Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta (es. campeggi e villaggi turistici) come definiti dalla L.R. 13/1993
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DC4	Pubblici esercizi
DC5	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DC6	Attività finanziarie ed assicurative
DC7	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi
DC8	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione)
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
DP4	Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Annessi agricoli pertinenziali al fondo
DE3	Impianti produttivi agro-alimentari, serre
DE4	Impianti per allevamento e lavorazioni connesse
DE5	Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali
DE6	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
DE7	Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping)
DE8	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)	
SP1	Servizi pubblici
SP2	Attività sanitarie ed assistenziali
SP3	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso
SP4	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
SP5	Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

SP6	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria
SP7	Attività di svago, riposo e sportive
SP8	Servizi tecnici e tecnologici

ART.15. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI

1. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano, al fine di migliorare l'igiene e la salubrità dell'immobile, è consentito l'incremento dell'unità immobiliare nel limite massimo del 20% della superficie residenziale esistente. L'ampliamento dovrà essere organicamente inserito nell'impianto strutturale preesistente
2. Tale norma è applicabile una sola volta a condizione che siano comunque rispettate le distanze dai fronti e dai confini.

ART.16. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

1. È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, realizzati alla data di adozione del PUC alle condizioni di cui alla L.R. 15/2000 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) e s.m.i.
2. Gli interventi, di cui al comma 1, sono soggetti a titolo abilitativo e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa.

ART.17. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

1. Per distanza dai confini di proprietà si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
2. Per gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere minimo di ml 5,00. Tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
3. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente con mantenimento fedele di sagoma e sedime, ovvero per le parti oggetto di ristrutturazione che non siano demolite, sono ammesse le distanze preesistenti.
4. Nel caso di preesistenze a confine, o a distanza inferiore a quella ordinariamente prevista, troveranno applicazione gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile.
5. È consentita la costruzione sul confine di proprietà, ma solo in aderenza ad edifici preesistenti nelle Zone Territoriali Omogenee definite B ai sensi del D.M. 1444/1968. La costruzione sul confine è consentita anche in caso di sopraelevazione rispettando il filo della precedente fabbrica.

ART.18. DISTANZA TRA I FABBRICATI

1. Le distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti devono essere di almeno ml 10,00. Tale limite non viene applicato per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni nelle Zone Territoriali Omogenee definite A ai sensi del D.M. 1444/1968; in tali casi le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Per le nuove costruzioni nelle Zone Territoriali Omogenee definite C ai sensi del D.M. 1444/1968 è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la

norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

3. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
   D. ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
   E. ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
   F. ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.
4. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planovolumetriche.

ART.19. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO

1. I lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, devono essere autorizzati anche in assenza di connessi interventi edilizi.
2. Ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/07/2002. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

ART.20. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività (anche private) aperte al pubblico, ai parcheggi ed ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Inoltre sui percorsi pedonali/marciapiedi non bisogna realizzare o impiantare manufatti (pali luce, segnali stradali, colonnine per servizi vari, idranti, pali per cartellonistica pubblicitaria) che di fatto riducono la larghezza del percorso ed impediscono la fruibilità degli stessi da parte dei diversamente abili.
2. Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze e con l'Amministrazione Comunale.
3. L'Amministrazione Comunale si farà promotrice di strumenti specifici atti ad abbattere le barriere architettoniche al fine di consentire alle persone con ridotte o impedite capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART.21. ATTUAZIONE DEL PUC

1. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo (intervento indiretto), secondo quanto stabilito dalle presenti norme.
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente nel rispetto di grandezze e indici che regolano ciascuna delle componenti del sistema territoriale.
3. Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalle presenti norme. Il ricorso a PUA è obbligatorio ogniqualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati che costituiscono le disposizioni programmatiche.

ART.22. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, e comunque per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. L'intervento edilizio diretto, in coerenza con le disposizioni delle NTA e del RUEC, è subordinato nei diversi casi al rilascio di un titolo abilitativo per come definito dal RUEC.
3. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio ovvero all'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto del permesso.

ART.23. I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. I PUA sono quei piani che, in accordo con le previsioni del PUC e degli API, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
   a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
   b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
   c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
   d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
   e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
2. Il PUA è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dal PUC.
3. Nell'ambito dei PUA, per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
4. I PUA devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.
5. L'attuazione dei PUA è concessa con i modi ed alle condizioni riportate negli API e nel RUEC.

6. Nei PUA devono essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni singolo lotto, in modo che gli indici territoriali di progetto siano complessivamente contenuti nei valori fissati dalla presente normativa. In particolare i PUA dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi nazionali e regionali cui si rimanda, ed in particolare tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani Attuativi dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
7. L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.
8. I proprietari dovranno cedere al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e realizzare le opere di urbanizzazione primaria, a parziale scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

ART.24. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. 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.
2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. 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:
   a) Qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
   b) Qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
   c) In relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
   d) Qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc., in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
   e) Qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
   f) Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli.

   La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

3. Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:
   a) Standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti;
   b) Standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo.

   Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad 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 comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.

   Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella ZTO A, ovvero nelle ZTO B o ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti inedificati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.

   Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.
4. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle ZTO C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare. La monetizzazione degli standard è ammessa nelle zone omogenee esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona [sub-comparti], l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi di altra specifica e funzionale partizione/sottozona. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza 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, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.
5. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.
6. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

7. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato utilizzando, come principio base, i seguenti criteri:
   a) Mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 40% (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
   b) Mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 60% (sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
   c) Qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.

   Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù ecc. Pertanto, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie sarà richiesta una "somma" ogni volta variabile. In conclusione, al fine della determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard dai suoli compresi nel comparto, si fa riferimento agli Ambiti di Equivalenza definiti dal PUC.
8. Nel rispetto delle finalità di cui al punto 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.
9. Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica. In tali aree, nel rispetto delle NTA del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependance, garage, attrezzature sportive, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc.) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.

ART.25. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO

1. L'intera utilizzazione degli indici di edificabilità applicati ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.
2. L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.
3. Ai fini della corretta utilizzazione degli indici, il rilascio dei titoli abilitativi per interventi che prevedano la realizzazione di volumetria è subordinato alla presentazione di Autodichiarazione Sostitutiva (ai sensi del

D.P.R. 45/2000) che certifichi l'assenza di vincolo di asservimento sull'area o specifichi la quantità di volumetria già realizzata mediante asservimento.

CAPO II – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO

ART.26. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

1. Nell'elaborato "Tav. A.5 Carta delle risorse", sono individuati i beni di interesse paesaggistico di cui agli artt. 140 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e precisamente:
   a) Le zone dichiarate di notevole interesse pubblico;
   b) I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia;
   c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
   d) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
   e) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
   f) I vulcani;
   g) Le zone di interesse archeologico.
2. Nella Tav. A.5 sono altresì individuati ulteriori elementi oggetto di tutela da parte del PUC quali:
   a) Siti di Interesse Comunitario e Zone a Protezione Speciale: in essi gli interventi ammissibili non dovranno comportare modifiche degli habitat presenti e saranno assoggettati alla preventiva procedura di Valutazione di Incidenza tutte le opere che possono avere incidenze significative su SIC e ZPS. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357/1997 e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.
   b) Geositi: in quanto testimonianza della storia dell'evoluzione geologica del territorio ed elemento di valenza paesaggistica, scientifica e culturale, i geositi costituiscono una significativa componente strutturale del territorio. Nelle more di una specifica perimetrazione areale, ai fini della loro conservazione sono vietate tutte le attività, le azioni e gli interventi che possono determinare degradazione, alterazione o occultazione dei caratteri propri del bene, ed in particolare gli sbancamenti o movimenti di terra, il prelievo di elementi lapidei anche non contenenti evidenze di fossili, nonché l'introduzione di qualsiasi elemento o modificazione che possa interferire con i caratteri dei geositi. In tali ambiti di particolarità geomorfologica, è consentita altresì, la valorizzazione scientifica, nonché la divulgazione e la fruizione pubblica per fini didattici o di studio. Tramite specifica convenzione potrà essere ammessa la realizzazione di sistemazioni esterne e/o piccole strutture, al fine di conseguire le finalità sopra descritte.
3. Per le zone di interesse archeologico si rimanda all'ART.28.
4. Ogni intervento nelle zone individuate ai commi precedenti è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela, e alla specifica normativa vigente a cui si rimanda.
5. Le eventuali tutele non indicate nella Tav. A.5, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

ART.27. PRESCRIZIONI DEL PIANO PAESISTICO

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente al "Piano Territoriale Paesistico - Isola d'Ischia", del quale si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme in quanto Piano Territoriale Paesistico ai sensi della L. 431/1985.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati e la normativa del Piano Paesistico prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.

ART.28. TUTELA DELLE AREE ARCHEOLOGICHE

1. Nell'elaborato "Tav. A.6 Carta del potenziale archeologico" sono individuate le aree che presentano una potenzialità archeologica suddivise in:
   a) Aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi artt. 10 – 13 del D.Lgs. 42/2004;
   b) Insediamenti antichi;
   c) Rete stradale storica.
2. Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi degli artt. 10-13 del D.Lgs. 42/2004, fatte salve misure più restrittive stabilite dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e dai suoi organi periferici, sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricerca archeologica, alla tutela e alla valorizzazione, previa autorizzazione della competente Soprintendenza. Tali aree non sono dunque trasformabili e comunque tutti gli eventuali interventi interferenti con il sottosuolo, anche di scarsa profondità, devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004. Per quanto riguarda, invece, l'intero territorio comunale, per le opere pubbliche incidenti a qualsiasi titolo sul sottosuolo, valgono le disposizioni dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016, in merito alla valutazione preventiva dell'impatto archeologico.
3. Qualunque rinvenimento di natura archeologica avvenga nel territorio comunale, è soggetto al dispositivo di tutela di cui all'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.

ART.29. SALVAGUARDIA DI IMMOBILI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO

1. Il PUC riporta nell'elaborato "Tav. A.5 Carta delle risorse" gli edifici di interesse storico-architettonico vincolati, nonché gli immobili che conservano caratteri e valenze storico/architettonici di elevato valore.
2. Gli interventi edilizi su detti immobili dovranno avere le seguenti finalità:
   a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
      - Il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
      - Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
   b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
   c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
   d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
   e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

3. I tipi di interventi edilizi effettuabili sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie incongrue.

   Per gli interventi edilizi consistenti nel Restauro e Risanamento conservativo il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
4. È prescritta la conservazione dei complessi civili e religiosi (palazzi, conventi, cappelle, etc.) ubicati in prossimità del centro o nel territorio rurale aperto, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali.
5. Tutte le modifiche, anche parziali, da dover apportare ai beni architettonici di valore storico-culturale e/o paesaggistico, dovranno essere oggetto di parere preventivo della Soprintendenza.
6. Per gli edifici monumentali in disuso e in condizioni di abbandono dovranno essere previsti interventi di recupero e restauro finalizzati ad una riqualificazione urbana ed una riconversione dei medesimi per scopi di utilizzo pubblico
7. Per la riqualificazione degli edifici ricadenti nelle ZTO A dovrà prevedersi l'eliminazione di tutti gli elementi impropri e le superfetazioni che ne deturpano l'aspetto e la morfologia originaria. A titolo esemplificativo e non esaustivo si segnalano gli interventi di: rimozione di verande in alluminio anodizzato, rimozione di impianti e canaline a vista, mascheramento di climatizzatori e caldaie, ridimensionamento delle vetrine commerciali con valorizzazione dei basamenti in pietra o ad intonaco, rimozione di antenne o parabole su balconi e terrazze, rimozione di tettoie non condonate, eliminazione di colori di facciata inadeguati al contesto paesaggistico in esame.

ART.30. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

1. Sugli edifici rurali, fontanili, abbeveratoi, edicole o altri manufatti antichi, ancorché parzialmente alterati o non integri, eventualmente indicati nell'elaborato "Tav. A.5 Carta delle risorse" sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo.
2. Sugli spazi scoperti di immediata pertinenza sono prescritti interventi di sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica.
3. L'Amministrazione Comunale comunque promuove per l'edilizia rurale di interesse testimoniale azioni legate a un uso consapevole (escursionistico, didattico, ecc.) allo scopo di generare benefici sociali, culturali e ambientali per la comunità ospitante.
4. L'Amministrazione Comunale promuoverà per la valorizzazione del paesaggio agricolo la redazione di un apposito piano di tutela del paesaggio rurale e dell'agricoltura contadina.

ART.31. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

1. Di seguito sono riportate le norme relative ai vincoli ed alle fasce di rispetto gravanti sul territorio comunale in virtù di legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti. Tali vincoli sono riportati nell'elaborato "Tav. A.9 – Carta dei vincoli", ed in esse ogni intervento è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.
2. Gli eventuali vincoli non indicati nell'elaborato, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
3. Fasce di rispetto cimiteriale: le aree con vincolo cimiteriale, riguardante il cimitero e le relative fasce di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dal R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e

trasporti". Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- Elementi viari (vie, piazze, ed opere ad esse complementari);
- Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
- Reti idriche;
- Reti fognanti;
- Metanodotti, gasdotti, e simili;
- Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- Giardini autonomi;
- Manufatti amovibili e/o precari installabili per fini specifici e cronologicamente delimitabili.

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri, acquisito il preventivo assenso della competente azienda sanitaria locale, 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% e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo.

4. Fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità:

   Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali: le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate all'eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale. L'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:

   a) Fuori dai centri abitati:
      - 60 ml per le strade di tipo A;
      - 40 ml per le strade di tipo B;
      - 30 ml per le strade di tipo C;
      - 20 ml per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali per le quali il limite è 10 ml.
   b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:
      - 30 ml per le strade di tipo A;
      - 20 ml per le strade di tipo B;
      - 10 ml per le strade di tipo C;
   c) All'interno dei centri abitati:
      - 30 ml per le strade di tipo A;
      - 20 ml per le strade di tipo D;
      - 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;
      - 5 ml per le strade di tipo F.

   Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare: strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia; reti idriche; reti fognanti; canalizzazioni irrigue; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; cabine di distribuzione elettrica; interventi di sistemazione a verde recinzioni e siepi; parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.

Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945) purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Quando l'applicazione della norma di cui al presente comma alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.

La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

a) Ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebi su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
d) Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
e) Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;
f) Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a ml 1,50 di altezza previo Nulla Osta del ente/privato proprietario della strada;
g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.

Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

5. Fasce di rispetto degli impianti tecnologici e delle infrastrutture energetiche:
   A. Distanze da elettrodotti: per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti". All'interno della "Distanza di Prima Approssimazione" sono:
      a) Vietate le destinazioni di edifici ad uso residenziale, scolastico o sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore;
      b) Ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza formazione di nuove unità abitative.
   B. Metanodotto: Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24/11/1984 e s.m.i. "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" e al D.M. del 17/04/2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8".
   C. Impianti fissi delle Telecomunicazioni e Radiotelevisivi: Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili o

la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate in un raggio di 25 ml dall'individuazione puntuale degli impianti di cui alla presenta lettera.

6. Sorgenti ad uso idropotabili: per tali tipi di sorgenti, disciplinate dal D.Lgs. 152/2006, valgono due ambiti di protezione:
   - Il primo, classificato come zona di tutela assoluta, con profondità pari a 10 ml dal perimetro degli impianti di captazione, nel quale è vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi;
   - Il secondo, classificato zona di rispetto, con profondità di 200 ml dagli impianti di captazione, nel quale è vietata ogni edificazione.

   Gli stessi ambiti di protezione valgono anche per le concessioni per lo sfruttamento delle acque minerarie e termali.
7. Distanze dai corsi d'acqua: fermo restando l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004, lungo i corsi d'acqua per una fascia di profondità dal limite del demanio di ml 10,00, è sempre vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura. Ai sensi della L.R. 14/1982 per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono consentiti interventi per l'adeguamento igienico – sanitario, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
8. Vincolo idrogeologico: le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 1326/1926 e della legislazione regionale in materia.
9. L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.
10. In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere di urbanizzazione, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.
11. Non è consentita la realizzazione di piscine e/o volumi tecnici scavati nella roccia o nel sottosuolo all'interno delle zone definite dal PTP dell'Isola di Ischia Protezione Integrale (P.I.) o Protezione Integrale con Restauro Paesistico Ambientale (P.I.R.)

ART.32. PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E SISMICA

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente allo "Studio Geologico-Sismico" allegato al PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI – Pericolosità e Rischio idraulico e frane) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale (del quale si prescrive la rigorosa osservanza) che rimanda al PSAI dell'ex Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale, al Piano per la Difesa delle Coste (PSDC) dell'ex Autorità di Bacino Nord Occidentale, al Piano di Gestione Acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale (PGA – DAM), al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale (PGRA – DAM).
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del PSAI, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi.
3. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello "Studio Geologico" allegato al PUC.

4. In modo particolare, ma non esaustivo, deve essere prestata attenzione nell'attuazione del PUC alle seguenti aree:
   a) Aree a rischio idraulico molto elevato (di cui agli artt. 10, 11 e 12 delle NTA del PSAI). Nelle aree a rischio idraulico molto elevato tutti gli interventi devono essere attuati senza incremento del carico insediativo.

      In relazione al patrimonio edilizio esistente sono consentiti:
      - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
      - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico insediativo ivi comprese le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
      - gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
      - gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio. In questi interventi è ammesso un aumento di superficie utile non superiore a quella esposta ad allagamento dei singoli edifici, purché con contestuale dismissione delle stesse superfici esposte e purché sia effettuata la verifica strutturale sull'idoneità delle fondazioni e delle altre strutture portanti;
      - l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti l'aumento della pericolosità e del rischio.
      - I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che non comportino aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;
      - l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;
      - l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comportino aumento del carico insediativo.

      In relazione alle opere ed infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti:
      - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e infrastrutture, a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico; gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere di urbanizzazione secondaria sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
      - la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano altrimenti localizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili e a condizione che siano realizzate idonee opere di mitigazione del rischio. Le nuove infrastrutture devono essere finalizzate a servire insediamenti già esistenti e non possono riguardare opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, ancorché previsti da strumenti urbanistici generali o attuativi, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del presente piano stralcio. Gli interventi proposti sono corredati da indagini geologiche, geotecniche, idrologiche e idrauliche adeguate al livello di progettazione definitiva e sviluppati in conformità della compatibilità idraulica e geologica di cui agli artt. 33 e 36 delle NTA del PSAI;
      - Gli interventi di ristrutturazione, e consolidamento delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e sempre a condizione che non

siano delocalizzabili, per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti, dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili; in particolare, gli interventi di ristrutturazione sono consentiti purché non comportino aumento del carico insediativo;

- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;
- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità idraulica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative fuori terra;
- l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali.

L'uso e la fruizione delle predette opere sono comunque subordinati all'adozione e/o approvazione a norma di legge dei Piani di Emergenza di Protezione Civile e del relativo sistema di monitoraggio e allerta.

b) Aree a rischio idraulico medio e moderato (di cui all'artt. 15 delle NTA del PSAI).
Nelle aree a rischio idraulico medio e moderato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato ed elevato alle condizioni di cui alla lettera precedente.
Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in area a pericolosità idraulica media (P2), per le quali risulti individuata la vulnerabilità topografica, sono consentiti i nuovi interventi edilizi alle condizioni di cui all'Allegato A delle NTA del PSAI.
Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in aree a pericolosità idraulica moderata (P1) sono consentiti tutti gli interventi e le attività antropiche, compresa la realizzazione di volumi interrati ed il loro uso, questi ultimi nei soli casi in cui sia tecnicamente possibile garantire la tenuta idraulica dei vani nei confronti dei fenomeni di allagamento individuati dal PSAI e sempre che i costi relativi alla condizione di rischio determinata, siano minori dei benefici socio economici conseguiti.

c) Aree a rischio molto elevato da frana "R4" (di cui agli artt. 19, 20 e 21 delle NTA del PSAI). Tutti gli interventi devono essere attuati senza aumento del carico insediativo.
In relazione al patrimonio edilizio esistente sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compresi le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio;
- l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purchè si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti aumento della pericolosità e del rischio.
- I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che la stessa non comporti aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;
- l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;

- l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comporti aumento del carico insediativo.

In relazione alle opere ed infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed infrastrutture a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico; gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere di urbanizzazione secondaria sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
- la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano delocalizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili e a condizione che siano realizzate idonee opere di mitigazione del rischio. Le nuove infrastrutture devono essere finalizzate a servire insediamenti già esistenti e non possono riguardare opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, ancorché previsti da strumenti urbanistici generali o attuativi, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del presente piano stralcio. Gli interventi proposti sono corredati da indagini geologiche, geotecniche, idrologiche e idrauliche adeguate al livello di progettazione definitiva e sviluppati in conformità della compatibilità idraulica e geologica di cui agli artt. 33 e 36 delle NTA del PSAI;
- Gli interventi di ristrutturazione, e consolidamento delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e sempre a condizione che non siano delocalizzabili, per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili; in particolare, gli interventi di ristrutturazione e conservazione sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;
- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità geologica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative fuori terra;
- l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali;

L'uso e la fruizione delle predette opere sono possibili solo a condizione che siano adottati e/o approvati a norma di legge i Piani di Emergenza di Protezione Civile.

d) Aree a rischio elevato da frana "R3" (di cui agli artt. 22 e 23 delle NTA del PSAI). Tutti gli interventi devono essere attuati senza aumento del carico insediativo. Nelle aree a rischio da frana R3 sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio da frana R4.
   In relazione al patrimonio edilizio esistente sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del carico insediativo escludendo la demolizione e la successiva ricostruzione.
e) "Aree di pericolosità da inondazione costiera e/o tracimazione" ed "Aree di pericolosità da tracimazione e/o impatto delle opere di difesa". Nelle suddette aree continuano a svolgersi le attività antropiche ed economiche esistenti osservando le cautele, le disposizioni ed i vincoli disposti dal PSDC. Tutte le nuove attività, opere e sistemazioni e tutti i nuovi interventi avviati nelle aree di pericolosità, aree a rischio dovranno soddisfare le seguenti condizioni:
   - migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di pericolosità e di rischio;

- non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di pericolosità e di rischio esistenti;
- non pregiudicare la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria ed urgente;
- garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di pericolosità e di rischio, salvaguardando la qualità ambientale esistente;
- rispondere a criteri di basso impatto ambientale, rispettando le disposizioni del "Regolamento per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica nel territorio della Regione Campania".

5. Al fine di assicurare la difesa del suolo ed in particolare di garantire l'incolumità della popolazione, la sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale l'Amministrazione Comunale dovrà attenersi alle previsioni del Piano di Emergenza Comunale. L'Amministrazione Comunale, inoltre, in fase di attuazione del PUC dovrà predisporre un apposito "Piano di Gestione del Rischio Idrogeologico" (di cui all'art. 27 delle NTA del PSAI); tale piano dovrà definire la strategia generale di intervento per la gestione del rischio idrogeologico e contenere sia un programma di interventi di carattere strutturale sia un piano generale di misure e/o interventi di prevenzione non strutturale. Tale piano dovrà essere munito di uno studio di fattibilità tecnico-economico per la valutazione dell'effettiva attuabilità degli interventi che si prevedono.
6. Per interventi subordinati dal PUC all'approvazione di PUA, di iniziativa pubblica o privata, questo dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti regole:
   a) L'impiego di reti fognarie separate, predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/2006)
   b) Il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti mediante dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, il recupero delle acque piovane per irrigazione antincendio e pulizia;
   c) L'impiego per le aree destinate ad insediamenti produttivi di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo;
   d) Per la prevenzione idrogeologica in generale, ed in particolare per la protezione dei suoli e delle acque dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:
      - La salvaguardia dei valori naturalistici ed ambientali del territorio e dei suoli di elevata capacità d'uso agro-silvo-pastorale;
      - La gestione forestale sostenibile, privilegiando le attività connesse alla difesa del suolo e assicurando la multifunzionalità dei boschi e la loro conservazione e manutenzione;
      - Rimboschimenti con vegetazione autoctona per aiutare i processi di rinaturalizzazione;
      - Rafforzamento delle funzioni di equilibrio di processi idrogeologici e di difesa del suolo, con interventi volti ad evitare il denudamento dei suoli e a garantire di contro, attraverso la copertura vegetale, la massima funzionalità del bosco;
   e) Per la salvaguardia delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e per la gestione e la prevenzione del rischio, dovranno essere previste azioni specifiche in merito alla conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali e costieri;
   f) Ai fini della invarianza idraulica e del drenaggio urbano dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:

- Rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;
- Ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;
- Utilizzo, per le aree interessate dal transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura degli emissari di tali sistemi dovrà essere a carico del gestore del S.I.I.;
- Ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana in zone fluviali, lacustri, rurali, degradate e vulnerabili, urbane, produttive, periurbane, attrezzate, sistemate a verde, attraverso l'incremento della copertura degli alberi e arbusti al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico.

7. L'Amministrazione Comunale in fase di attuazione del PUC verificherà con il gestore del S.I.I. la sostenibilità degli interventi in relazione all'efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivanti dalle trasformazioni urbanistiche, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia.
8. Nelle aree a pericolosità idraulica e da frana P3 ed P4 non potranno essere realizzati nuovi stradelli, piste, sentieri ed altre opere di viabilità montana minore (ad eccezione di quelle destinate a servizi di emergenza per esplicita dichiarazione dell'Autorità competente) che possano determinare un aumento delle condizioni di rischio idrogeologico sul versante; è invece consentito il ripristino e l'adeguamento di analoghe opere esistenti, a condizione di realizzare idonee opere per la mitigazione del rischio. Tutti i sentieri inseriti in aree a pericolosità idraulica e da frana P3 ed P4, in particolare quelli destinati ad attività turistiche ed escursionistiche, sono sottoposti al monitoraggio dell'Ente gestore e devono essere inseriti nel "Piano Comunale di Emergenza", e sono sottoposte alla disciplina delle NTA del PSAI
9. Gli interventi in area non suscettibile di trasformazione dalle risultanze del PSAI, potranno essere soggetti a proposta di di aggiornamento e variante al PSAI con le modalità stabilite dall'art. 40 delle NTA del PSAI.

ART.33. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI

1. I siti definiti potenzialmente contaminati nel PRB della Regione Campania sono individuati nell'elaborato "Tav. A.9 – Carta dei vincoli".
2. I progetti di opere pubbliche e gli interventi da realizzare in tali siti dovranno essere corredati dagli elaborati tecnici di caratterizzazione ambientale dell'area di intervento che dovranno attestare/assicurare (sulla base di un'analisi storica delle potenziali fonti di inquinamento correlate alla pregressa attività):
   a) La non sussistenza di valori di contaminazione del suolo tali da determinare rischi per l'ambiente;
   b) L'individuazione di possibili interventi di confinamento e/o bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti;

c) Il progetto delle eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi previsti.

TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI

CAPO I – USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO

ART.34. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI

1. La disciplina del territorio comunale definita dal PUC negli elaborati grafici, nonché, dalle presenti Norme è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
   - Il Sistema Insediativo e Relazionale;
   - Il Sistema Produttivo;
   - Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture;
   - Il Sistema Naturale, Rurale ed Aperto;
   - Il Sistema degli Ambiti di Trasformazione.
2. Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del PUC e corrispondono agli ambiti che compongono il sistema territoriale complessivo e delle relazioni che legano tali sistemi.

ART.35. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1. Le componenti strutturanti il territorio comunale sono suddivise in Zone Territoriali Omogenee ed in sottozone, come risulta dalle tavole grafiche del Quadro Progettuale del PUC, secondo la seguente classificazione:

SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SOTTOZONA
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	Insediamenti storici	Centro Storico
		Nucleo Storico
		Nucleo Storico “Baraccato”
	Insediamenti urbani prevalentemente consolidati	
	Aree per Attrezzature e Servizi di livello generale	Parco termale di rilievo sovracomunale
		Aree per l’istruzione superiore all’obbligo
		Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
	Aree per Attrezzature e Servizi di livello locale	Aree per attrezzature di interesse comune
		Aree per l’istruzione
		Aree per spazi pubblici attrezzati
		Aree per parcheggi
		Impianto cimiteriale
NATURALE, RURALE ED APERTO	Aree della fascia costiera	
	Aree ad elevata naturalità	
	Aree boscate	
	Aree agricola di particolare rilevanza paesaggistica	
	Aggregati edilizi in contesto agricolo	
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	Rete stradale esistente	
	Rete stradale da potenziare e/o riqualificare	
	Rete stradale di nuova realizzazione	
	Area portuale	
	Campo boe	
	Impianti di distribuzione carburanti	

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Ambito di Trasformazione Social Housing	
	Ambito di Trasformazione per Servizi	

CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

ART.36. INSEDIAMENTI STORICI

1. La zona omogenea "Insediamenti storici", conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone A, comprende le parti del territorio interessate dagli agglomerati urbani presenti al 1956, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti e può includere anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini dell'insediamento storico.
2. Il PUC in tale ZTO persegue gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, assicurando al contempo:
   - La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
   - La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche;
   - Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;
   - Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;
   - La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.
3. La zona omogenea è suddivisa in tre sottozone:
   - A1 – Centro storico che comprende gli agglomerati insediativi urbani centri di cultura storica locale;
   - A2 – Nucleo storico che comprende gli insediamenti extraurbani minori, comunque connessi allo sviluppo storico del sistema insediativo territoriale;
   - A3 – Nucleo storico "baraccato" che rappresentano i rioni nati a seguito del terremoto di Casamicciola del 1883.
4. Nella sottozona A1 il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, suddividibile in ambiti omogenei, volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti; in alternativa i privati proprietari, anche riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un Piano Attuativo ai sensi della normativa vigente. L'ambito di proprietà sarà definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari, eventualmente anche non contigue, inscritte all'interno di una maglia stradale.
   In assenza del PUA, le trasformazioni fisiche ammissibili nella sottozona A1 tramite intervento edilizio diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.

   Con la redazione del Piano Attuativo potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).
5. Nella sottozona A2 il PUC si attua tramite intervento edilizio diretto. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;

b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.

In tale zona omogenea è comunque auspicabile la redazione di un Piano Attuativo, suddividibile in ambiti omogenei, volto a garantire la riqualificazione e la funzionalità degli edifici, la riutilizzazione sociale delle strutture più importanti e la creazione di spazi pubblici attrezzati. Con la redazione del Piano Attuativo potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).

6. Nella sottozona A3 il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica finalizzato al recupero e alla riqualificazione paesistico-ambientale del tessuto edilizio ed urbano. Il PUA agirà nel limite della volumetria complessiva esistente e potrà prevedere:
   - Interventi di ristrutturazione urbanistica con limiti sulla HE che dovrà essere inferiore a ml 7,00;
   - Ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative di superficie residenziale non superiore a 75 mq ed occupate stabilmente da residenti da almeno tre anni, nel limite del 20% della SUL esistente.

   In ogni caso dovrà essere garantito un indice di permeabilità pari al minimo valore tra 30% e IPF esistente.
   In assenza del PUA, le trasformazioni fisiche ammissibili nella sottozona A3 tramite intervento edilizio diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono la sola Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
7. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, non devono avere carattere invasivo o distruttivo della natura dei luoghi, ma sostanzialmente recuperare il fascino dei luoghi, ed ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.
8. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

   Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
9. Per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali (fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive) ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).
10. Nelle sottozone A1 e A2, non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici; nelle sottozone A3 le aree libere potranno essere utilizzate per gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dal PUA.
11. Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.
12. Tutte le trasformazioni nella zona omogenea "Insediamenti storici" dovranno rispettare quanto previsto all'art. 29.

ART.37. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI

1. La zona omogenea "Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente con continuità e caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi.
2. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

   Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).
5. Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di volumetria dovrà essere garantito un indice di permeabilità pari al minimo valore tra 30% e IPF esistente.
6. Nelle porzioni di territorio ancora libere presenti nella zona omogenea sono ammessi interventi privatistici tesi alla creazione di nuove "Aree per Attrezzature e Servizi di livello locale" di cui all'ART.42.
   I progetti degli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto planivolumetrico, e dovranno definire chiaramente i servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità (da realizzare a cura e spese dei privati) che dovranno essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti. Al progetto sarà allegata la convenzione (da approvarsi anch'essa con delibera del consiglio comunale) in cui saranno specificati gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
   I progetti degli interventi dovranno rispettare, a seconda della tipologia di attrezzatura e servizio di livello locale, i limiti ed i parametri definiti negli artt. da 43 a 46, ed il dettato normativo dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

ART.38. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI GENERALI

1. La zona omogenea "Aree per Attrezzature e Servizi di livello generale" individua, in conformità con il D.M. 1444/1968 gli edifici o le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale.
2. La zona omogenea, secondo le definizioni derivanti dal D.M. 1444/68, è suddivisa nelle seguenti sottozone:
   - F1 – Parco termale di rilievo sovracomunale;
   - F2 – Aree per l'istruzione superiore all'obbligo;
   - F3 – Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

ART.39. PARCO TERMALE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

1. La sottozona F1 individua il parco termale "Giardini Poseidon" ove si trovano ubicati impianti, attrezzature e servizi per il termalismo ed il tempo libero.
2. Il PUC in tale ZTO persegue i seguenti obiettivi:
   - Migliorare le condizioni di compatibilità con il contesto ambientale circostante;
   - Sviluppare le funzioni a supporto dell'offerta termale;
   - Sviluppare l'integrazione e le sinergie con i principali centri termali presenti sull'isola d'Ischia (Castiglione e Negombo) di interesse pubblico provinciale;
   - Migliorare l'accessibilità sia con il trasporto collettivo che con quello privato e la mobilità non motorizzata, secondo le specifiche esigenze;
   - Favorire l'integrazione del mix funzionale, ossia la compresenza sinergica di più funzioni attrattive nell'ambito dello stesso complesso.
3. Al fine di conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata volto a disciplinare le trasformazioni urbanistiche che potranno prevedere:
   - L'ampliamento del 20% della volumetria esistente;
   - La realizzazione di strutture precarie (legata all'uso stagionale di esse) e facilmente amovibili per la migliore fruizione del parco termale.
   - Interventi di adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, e per l'adeguamento agli standards previsti dalle normative di settore.
4. Tutte le trasformazioni prevedibili nella ZTO dovranno rispettare le seguenti misure di mitigazione:
   - Non potrà essere alterata la geomorfologia delle scogliere con operazioni di riempimento e copertura con materiali permanenti.
   - Non potranno essere introdotte sulle scogliere, anche a scopo ornamentale, specie vegetali alloctone.
   - Tutte le lavorazioni per le trasformazioni urbanistiche non dovranno incidere con le colonie ed i siti ipogei utili presenti in sito
   - Gli edifici compatibili con le esigenze dovranno essere oggetto di manutenzione e recupero
   - Cavità e grotte naturali se presenti non dovranno essere ostruite e/o occluse.

ART.40. AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO

1. Nella sottozona F2 sono presenti gli edifici per l'istruzione secondaria superiore e gli spazi di pertinenza esterni (destinati a verde e/o a parcheggio), nonché le palestre, i laboratori e altri edifici di servizio.
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di Ristrutturazione edilizia.
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 30% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (ML)	IC (%)	SP (%)
H del contesto di riferimento	60	30

4. Sono esclusi dalla facoltà di ampliamento di cui alle precedenti disposizioni, gli edifici che ricadono all'interno dei perimetri dei tessuti degli insediamenti storici, nonché gli edifici vincolati.

5. In caso di dismissione della funzione pubblica, per gli immobili esistenti sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle definite dal PUC per l'ambito in cui ricadono.
6. La componente operativa del PUC individua, gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche che dovranno rispettare i parametri di cui al comma 3. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

ART.41. AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE

1. Nella sottozona F3 sono presenti le aree destinate a funzioni di tipo sanitario-assistenziale. Queste includono al loro interno spazi pertinenziali destinati a verde e/o a parcheggio.
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere anche ampliamenti della volumetria esistente nel rispetto delle normative di settore e previo Nulla Osta/Autorizzazioni e/o altri atti di assenso comunque denominati da parte della ASL di appartenenza.
4. Gli spazi scoperti devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 30% della SF del lotto.

ART.42. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE

1. La zona omogenea "Aree per Attrezzature e Servizi di livello locale" individua, in conformità con il D.M. 1444/1968 gli edifici o le aree destinate ad attrezzature e servizi di uso pubblico di livello locale.
2. La zona omogenea è suddivisa nelle seguenti sottozone:
   - G1 – Aree per attrezzature di interesse comune;
   - G2 – Aree per l'istruzione;
   - G3 – Aree per spazi pubblici attrezzati a verde urbano e per il gioco;
   - G4 – Aree per parcheggi;
   - G5 – Impianto cimiteriale.

ART.43. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. Nella sottozona G1 sono presenti le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
2. Per le strutture esistenti, compatibilmente con la vincolistica vigente, sono consentiti i seguenti interventi:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (ML)	IC (%)	SP (%)
H del contesto di riferimento	60	30

4. La componente operativa del PUC individua, gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse comune. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse comune dovranno rispettare i parametri di cui al comma 3. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

5. All'interno dell'area dovranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti e per l'utenza in misura non inferiore alle specifiche norme settoriali.
6. Per le sedi di attrezzature di interesse territoriale private ad uso pubblico valgono le disposizioni di cui ai commi 3 e 3.

ART.44. AREE PER L'ISTRUZIONE

1. Nella sottozona G2 sono presenti le attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo (sia di natura pubblica che privata) quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
2. Per le strutture esistenti, compatibilmente con la vincolistica vigente, sono consentiti i seguenti interventi:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (ML)	IC (%)	SP (%)
H del contesto di riferimento	60	30

4. La componente operativa del PUC individua gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche dovranno rispettare i parametri di cui al comma 2. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
5. All'interno dell'area dovranno essere previste aree per parcheggi riservati agli addetti del plesso che non dovranno sottrarre lo spazio per le attività sportive e/o motorie e/o di gioco.

ART.45. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

1. Nella sottozona G3 sono presenti le aree per spazi pubblici e/o privati ad uso pubblico, attrezzati a verde e per il gioco e lo sport (di valenza urbana, di quartiere o cittadini) per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi, parchi pubblici verdi ove inserire le attrezzature pubbliche, ecc.
2. Per le strutture esistenti, compatibilmente con la vincolistica vigente, sono consentiti i seguenti interventi:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).
3. Per i giardini e i parchi costituenti singolarità paesaggistica, naturalistica e botanica, individuati nell'elaborato "Tav. A.5 – Carta delle risorse" gli interventi di manutenzione delle serre esistenti possono prevedere anche adeguamento ed incremento del volume esistente, nel limite massimo del 30%, purché finalizzato esclusivamente al mantenimento delle singolarità botaniche di eccezionale interesse.
4. Per gli impianti sportivi esistenti è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:
   - IC: 20%;
   - HE: ml 4,00;
5. È ammessa la realizzazione (con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo) di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e strutture per la vendita di generi di ristoro, bevande ecc. aventi le seguenti caratteristiche:

- IC: 5%;
- SC: minima mq 20,00, massima mq 100,00;
- Caratteristiche di precarietà e facile amovibilità della struttura. La precarietà delle strutture è legata all'uso stagionale di esse, ovvero l'obbligo della loro periodica rimozione, da determinarsi in fase di gestione del PUC con atto dell'organo collegiale comunale competente;
- Struttura ed infissi in legno;
- Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

La gestione pubblica delle strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

6. La componente operativa del PUC individua gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, che dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (ML)	IC (%)	SP (%)
H del contesto di riferimento	60	30

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

7. Per le sedi di attrezzature private e di uso pubblico valgono le disposizioni di cui ai commi 4 e 5; la gestione dell'uso pubblico delle aree dovrà essere disciplinato da apposita convenzione pubblico/privato.

ART.46. AREE PER PARCHEGGI

1. Nella sottozona G4 sono individuate le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico, a raso o pluripiano.
2. Nella sottozona è ammessa la realizzazione di interventi di interventi manutentivi, di adeguamento funzionale, impiantistico ed ambientale.
3. È fatto obbligo di risistemare le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico entro cinque anni dall'approvazione del PUC con la realizzazione di pavimentazioni drenanti.
4. Per il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione sarà importante la selezione di specie vegetazionali adatte all'uso nei parcheggi. Relativamente alle specie da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale; specie con apparato radicale contenuto e profondo, di tipo fittonante, e con chioma espansa, caratterizzate da assenza di fruttificazione appetita dell'avifauna e di essaudati.
5. Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 e riservati gratuitamente a veicoli al servizio delle persone disabili.
6. Se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire con opportune rampe.
7. La componente operativa del PUC individua le aree di trasformazione per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici per le quali valgono le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 5 e 6.
8. Per le sedi di parcheggi privati di uso pubblico valgono le disposizioni di cui al comma 3; la gestione dell'uso pubblico delle aree dovrà essere disciplinato da apposita convenzione pubblico/privato che garantisca in particolare tariffazione idonee e la ripartizione di oneri e profitti.

ART.47. IMPIANTO CIMITERIALE

1. Nella sottozona G5 sono individuate le aree occupate dagli attuali impianti cimiteriali; nella sottozona si osservano disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Interventi di ampliamento dell'impianto cimiteriale possono interessare le aree circostanti nell'ambito della fascia di rispetto.

ART.48. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

1. Tali aree comprendono le aree interstiziali attualmente libere da fabbricati comprese nei tessuti edilizi appartenenti al Sistema Insediativo e Relazionale.
2. In tali aree sono consentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, interventi finalizzati alla:
   - Sistemazione e manutenzione di giardini, e spazi liberi;
   - Realizzazione di parcheggi interrati;
   - Realizzazione di orti urbani e/o sociali per l'esercizio dell'attività agricola non professionale.
3. Gli orti urbani e/o sociali dovranno essere realizzati sulla base di un progetto che preveda:
   a) Idonee aree di parcheggio degli autoveicoli degli utenti, con superfici permeabili;
   b) La suddivisione in lotti dalla superficie unitaria compresa tra i mq 100 ed i mq 200;
   c) La permanenza in sito della vegetazione preesistente di pregio;
   d) La realizzazione di percorsi pedonali di accesso ai singoli lotti, in materiale stabilizzato, di larghezza non inferiore a ml 1,50;
   e) La realizzazione di idonea rete idrica interrata con pozzetti per le utenze di innaffiamento e la realizzazione di una rete elettrica con contatori di utenza;
   f) In ogni singolo orto è consentita la costruzione di un capanno per il ricovero degli attrezzi, avente le seguenti caratteristiche:
      - SC: mq 12;
      - HE: 3,00 ml;
      - DC: ml 2,50, salvo la possibilità di costruire a confine previo accordo tra i confinanti;
      - DS: ml 5,00;
      - Struttura ed infissi in legno;
      - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.
   g) La recinzione dei singoli lotti dovrà essere realizzata in materiale vivo, con impiego di siepi costituite prevalentemente da essenze locali, di altezza non superiore a ml 1,00;
   h) Il perimetro delle aree destinate ad orti urbani, potrà essere delimitato con recinzioni, mascherate da siepi o rampicanti, realizzate con paletti in ferro e rete metallica di altezza non superiore a ml 2,00.
4. L'Amministrazione Comunale potrà attivare iniziative in merito agli orti sociali, anche con il ricorso all'acquisizione delle aree ed all'assegnazione in diritto di superficie delle medesime, con la stipula di apposite convenzioni.
5. Nelle aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale è prescritta la riqualificazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di conservazione, nelle aree scoperte private di pertinenza degli edifici, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.
6. I parcheggi interrati saranno realizzati nel rispetto della L.R. 19/2001 e del suo regolamento.

CAPO III – GLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA

ART.49. GLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA

1. Il PUC individua nell'elaborato "Tav. D.2 - I contenuti strategici del Piano" gli Ambiti di Programmazione Strategica, parti della città cui il Piano attribuisce un ruolo strategico al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:
   a) Migliorare e valorizzare la qualità edilizia e degli spazi pubblici che strutturano il territorio;
   b) Rafforzare le identità caratterizzanti il territorio, con particolare riferimento, agli attrattori turistici;
   c) Contribuire alla definizione ed al rafforzamento della rete della mobilità urbana, con particolare riferimento al sistema dei parcheggi ed ai nodi di interscambio.
2. Gli Ambiti di Programmazione Strategica individuati, la cui perimetrazione non ha valenza conformativa, sono:
   - San Francesco di Paola – Chiaia;
   - Cava dell'isola – Citara;
   - Campotese;
   - Punta Chiarito;
   - Rioni baraccati.
3. Gli obiettivi degli Ambiti di Programmazione Strategica sono prioritariamente perseguiti attraverso:
   a) Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
   b) Programmi Integrati di intervento di natura pubblica o di natura privata (promossi da soggetti privati singoli o riuniti in consorzio);
   c) Progetti di Riqualificazione Urbana (con le caratteristiche di Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica) di iniziativa pubblica o privata; i progetti di iniziativa pubblica saranno prioritariamente acquisiti mediante il ricorso ai concorsi di progettazione.
4. Gli Ambiti di programmazione strategica sono Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27 della L.457/1978.

CAPO IV – IL SISTEMA PRODUTTIVO

ART.50. STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE ED EXTRALBERGHIERE

1. Il PUC individua nell'elaborato "Tav. A.7 - Carta delle destinazioni d'uso prevalenti" le "Strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere" presenti nel territorio comunale e le relative aree di pertinenza, per le quali persegue lo sviluppo turistico coniugando l'attività di pianificazione territoriale con la programmazione economica, attraverso azioni dirette a perseguire:
   - La tutela e la valorizzazione delle risorse locali ambientali, paesaggistiche, storico-culturali, archeologiche, produttive e agricole al fine di favorire un'offerta integrata e di qualità;
   - La realizzazione, il miglioramento e il potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi alle imprese turistiche, ai turisti e alle famiglie attraverso un'azione integrata tra Enti Locali e operatori privati;
   - La qualificazione dell'offerta turistica attraverso la creazione di un unico marchio territoriale diretto a descrivere e promuovere l'unione delle offerte turistiche, all'interno del territorio comunale, e la valorizzazione delle caratteristiche salienti dei relativi territori.
2. Le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere presenti alla data di adozione del Piano, anche se non individuate cartograficamente, sono sottoposte a "vincolo di destinazione d'uso" secondo quanto prescritto dalla L.R. 16/2000. Per le strutture ricettive realizzate successivamente all'adozione del PUC il vincolo ha vigenza dalla data di rilascio del titolo abilitativo.
3. Per le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, le trasformazioni fisiche ammissibili, anche in deroga alle norme e prescrizioni delle singole Zone Territoriali Omogenee, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).
4. Per le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, anche in deroga alle norme e prescrizioni delle singole Zone Territoriali Omogenee, sono ammessi interventi di nuova costruzione, compatibilmente con la vincolistica vigente in due casi:
   a) Per la realizzazione di attrezzature di servizio e/o attrezzature sportive nel limite del 15% della volumetria esistente;
   b) Per l'ampliamento della volumetria esistente delle piccole strutture turistico-ricettive esistenti (con meno di 120 Posti Letto) al fine di incrementare il numero di posti letto esistenti (che non potranno comunque essere superiori a 120).

   Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi a condizione che non determinino interferenze negative al contesto paesaggistico ed agli edifici circostanti, e dovranno rispettare i seguenti parametri:

HE (ML)	IC (%)	IPF (%)
H del contesto di riferimento	60	30

   L'acquisizione del titolo abilitativo è comunque subordinato all'approvazione di un progetto planivolumetrico che definisca anche i percorsi di accesso e la sistemazione degli spazi scoperti, garantendo le finalità di cui al comma 1. Il progetto dovrà essere accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione che preveda l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, e la realizzazione di aree a standard nella misura di:
   - 2 mq/posto letto da destinare ad aree per parcheggi;
   - 8 mq/posto letto da destinare ad aree per spazi pubblici attrezzati.

5. Il “vincolo di destinazione d’uso” può essere rimosso su richiesta del proprietario, solo se viene comprovata la non convenienza economica-produttiva della struttura, ed il cambio di destinazione d’uso dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale (sentito il parere dell’Ente Provinciale per il Turismo, delle Associazioni di Categoria e delle Organizzazioni Sindacali di settore). La nuova destinazione d’uso dovrà essere compatibile con quelle della ZTO di appartenenza, ed ai fini del rilascio del titolo abilitativo sarà indispensabile documentare la verifica del rispetto degli standard di legge sia per gli spazi pubblici e di uso pubblico che per gli spazi di parcheggio pertinenziale, ovvero garantire la cessione gratuita delle superfici necessarie.

CAPO V – IL SISTEMA NATURALE, RURALE E APERTO

ART.51. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE, RURALE E APERTO

1. Il Sistema Naturale, Rurale e Aperto comprende le parti di territorio connotate dalla presenza di risorse di elevato valore ecologico ed ambientale e quelle con prevalente utilizzazione agricola e forestale.
2. Le disposizioni delle presenti norme sono finalizzate a garantire:
   - La tutela dell'integrità del valore ecologico e paesaggistico degli spazi aperti naturali e seminaturali;
   - La salvaguardia della qualità delle acque, degli alvei e delle fasce di contesto dei corpi idrici;
   - La tutela e la valorizzazione delle emergenze geologiche;
   - La salvaguardia e la valorizzazione produttiva degli spazi rurali aperti e delle relative matrici ambientali e paesaggistiche;
   - La rinaturalizzazione e/o riqualificazione di elementi ed aree di potenziale interesse ambientale.
3. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone E, il sistema Naturale, Rurale e Aperto rappresenta le parti del territorio destinate ad usi agricoli, e si articola nelle seguenti componenti:
   - Aree della fascia costiera;
   - Aree ad elevata naturalità;
   - Aree boscate;
   - Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica;
   - Aggregati edilizi in contesto agricolo.
4. Le trasformazioni ammissibili dovranno rispettare i criteri, indici e parametri urbanistici definiti negli ART.57, ART.58, ART.59.

ART.52. AREE DELLA FASCIA COSTIERA

1. La zona omogenea "Aree della fascia costiera" individua le porzioni di territorio prevalentemente appartenenti al Demanio Marittimo in cui si intende conservare l'ambiente esistente (arenili, zone rocciose ecc.) caratterizzato da un valore ambientale e paesaggistico di straordinaria rilevanza.
2. La ZTO dovrà essere sottoposta a specifico PUA di iniziativa pubblica (suddividibile anche in ambiti funzionali) di riqualificazione della costa che dovrà prevedere in particolare:
   - La migliore funzionalità e produttività delle attività turistico-ricettive delle aree del Demanio Marittimo
   - La definizione di tipologie e modi di intervento atti a favorire lo sviluppo turistico, preservando e rispettando il contesto ambientale.
   - La definizione e l'articolazione di percorsi pubblici (anche ciclabili) di accesso al Demanio Marittimo;
   - Gli elementi di arredo urbano da installare;
   - L'incremento di piantumazioni autoctone ed aree verdi;
   - La riqualificazione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale, e l'eliminazione di elementi impropri, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: tettoie in ferro, verande ed edifici a rustico non ancora condonati e ricadenti in area demaniale;
   - La definizione di un piano di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dei paesaggi costieri di particolare interesse paesaggistico ed ambientale;
   - La definizione di tipologie e modi di intervento per il recupero naturalistico della fascia costiera a Cetara, tra Punta Imperatore e spiaggia di Citara nonché la messa in sicurezza dei costoni rocciosi siti in località Cava dell'Isola;
   - La definizione degli interventi di valorizzazione e riqualificazione delle torri costiere.

3. Le destinazioni funzionali ammesse nell'ambito sono:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP6, SP7

All'atto della stesura del piano potranno essere individuate ulteriori destinazioni assimilabili e compatibili e/o integrative con quelle ammesse.

4. Il PUA di cui al comma 2 dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza appropriata.

ART.53. AREE AD ELEVATA NATURALITÀ

1. La zona omogenea "Aree ad elevata naturalità" individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità.
2. In tale ZTO è esclusa la realizzazione di qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
   a) Attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
   b) Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
   c) Opere di difesa e ripristino ambientale In presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
   d) Recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
   e) Apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
   f) Interventi volti alla difesa de suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
   g) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e Risanamento Conservativo.
4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP7

È in ogni caso esclusa la permanenza di attività produttive, eventualmente in atto, insalubri o nocive ai sensi della vigente normativa, che dovranno essere delocalizzate.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso sui fabbricati rurali e sulle relative pertinenze.

5. Per la valorizzazione delle aree appartenenti alla ZTO dovranno essere previsti:
   a) Un progetto di tutela e valorizzazione del percorso naturalistico del Bosco di Zaro;
   b) Un piano strategico di tutela, riqualificazione e valorizzazione del sistema di paesaggi ad elevato grado di naturalità attraverso reti di connessione ecologica e infrastrutture verdi;
   c) Un piano di recupero dei terrazzamenti con tecniche di ingegneria naturalistica e recupero della rete sentieristica di particolare pregio naturalistico.

ART.54. AREE BOSCATE

1. La zona omogenea "Aree boscate" è costituita dai territori caratterizzati dalla prevalente presenza di boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti. In tale zona l'obiettivo del PUC è:
   a) La tutela naturalistica e paesaggistica
   b) La protezione da fenomeni di dissesto idrogeologico,
   c) La fruizione turistica compatibile,
   d) La funzione produttiva silvo-pastorale.
2. Al fine di raggiungere gli obiettivi di cui al comma 1 saranno consentiti interventi rivolti a:
   a) Recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;
   b) Gli interventi previsti dal Piano di Assestamento Forestale;
   c) Interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
   d) Realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità (puntuali e/o a rete) previsti da piani e programmi sovraordinati di cui siano documentate la necessità e l'impossibilità di una localizzazione alternativa;
   e) L'adeguamento o ripristino dei sentieri pedonali esistenti con tecniche di ingegneria naturalistica;
   f) La sistemazione di stradette forestali, escludendo l'impiego di asfalti e bitumi;
   g) Rifacimento dei muri di recinzione o di contenimento obbligatoriamente con pietra locale
3. In tale zona omogenea sono vietati i seguenti interventi:
   a) Realizzazione di nuova viabilità carrabile;
   b) Modificazione del suolo (fatta eccezione per le normali attività di aratura, zappatura o sistemazione idraulica superficiale nelle aree già coltivate) ed ogni altro intervento che possa pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
   c) Il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico colturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili al suddetto contesto. Eventuali interventi di sostituzione di essenze estranee al contesto paesistico colturale dovranno essere graduali e programmati.
   d) Rimboschimenti con specie esotiche;
   e) Apertura di cave;
   f) Realizzazione di discariche e di impianti di trattamento dei rifiuti;
4. Vista la rapidità dei processi di evoluzione spontanea delle coperture vegetali nei soprassuoli forestali, fermo restando misure più restrittive dettate dalla normativa Nazionale e Regionale vigente e dal Piano di Assestamento Forestale, è consentito l'uso agricolo purché questo non comprometta il paesaggio forestale.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, per i manufatti preesistenti comprendono:
   a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).
6. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente

DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP7

È in ogni caso esclusa la permanenza di attività produttive, eventualmente in atto, insalubri o nocive ai sensi della vigente normativa, che dovranno essere delocalizzate.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso sui fabbricati rurali e sulle relative pertinenze.

ART.55. AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICA

1. La zona omogenea "Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica" rappresenta le porzioni di territorio che, all'atto di stesura del PUC, per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di una multifunzionalità agricola imperniata sulla funzione produttiva. In tale zona l'obiettivo del PUC è:
   a) La tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
   b) Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale;
   c) La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, sentieri, ecc.).
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e Risanamento Conservativo
   c) Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945);
   d) Nuova costruzione.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE

   È vietato il mutamento di destinazione d'uso sui fabbricati rurali e sulle relative pertinenze.
4. Vista la peculiarità paesaggistica dei vigneti, che connotano fortemente l'identità dei luoghi e ne costituiscono una risorsa fondamentale del territorio comunale, in tale ZTO debbono essere conservati i vigneti storici, e rinnovati gli impianti obsoleti. Tutti gli interventi dovranno essere conformi alla legislazione vigente ed ai disciplinari della Regione Campania
5. Gli interventi da effettuare nella ZTO dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale.
6. In tale ZTO, viste le caratteristiche paesaggistiche morfologiche e pedologiche, dovrà essere redatto un apposito piano di tutela del paesaggio rurale e dell'agricoltura contadina.

ART.56. AGGREGATI EDILIZI IN CONTESTO AGRICOLO

1. La zona omogenea "Aggregati edilizi in contesto agricolo" è caratterizzata dalla presenza di aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesto agricolo o privo di relazioni dirette con i centri urbani, le cui aree non presentano l'esigenza della trasformazione urbanistica e hanno ormai perso le caratteristiche proprie delle zone agricole. Tali forme insediative, per lo più monofunzionali, sono concentrate prevalentemente lungo percorsi carrabili, e si caratterizzano per l'elevato grado di copertura edilizia e la carenza di idonei servizi.

2. In tale zona il PUC mira all'attivazione di processi di riqualificazione urbanistica, anche attraverso specifici Piani Attuativi suddivisi per ambiti omogenei, finalizzati a:
   - La ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto naturale;
   - La compresenza di funzioni che garantiscano la vitalità del contesto insediativo;
   - L'integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
   - La creazione di fasce di mitigazione verso le costruzioni limitrofe e di distacco dalla viabilità principale;
   - Il miglioramento delle coperture e degli spazi pertinenziali scoperti.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT 2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP3, SP5, SP6, SP7

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).
5. Gli interventi sono ammessi a condizione che non determinino interferenze negative al contesto paesaggistico ed agli edifici circostanti, e dovranno rispettare i seguenti parametri:

HE (ML)	IC (%)	IPF (%)
H del contesto di riferimento	60	30

   L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca le finalità di cui al comma 3. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.
6. Per le porzioni di ZTO "Aggregati edilizi in contesto agricolo" individuate all'interno della più ampia ZTO "Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica" e ricadenti nelle aree della Rete Natura 2000 prevalgono le norme che garantiscono una maggiore tutela ambientale delle aree tutelate.

ART.57. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO

1. L'edificabilità del territorio appartenente al Sistema Naturale, Rurale ed Aperto deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro– silvo–pastorale. Il richiedente deve possedere uno dei seguenti requisiti:
   A. Persone fisiche:
      1. Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile
      2. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.:
         2.a I.A.P. zona non svantaggiata
         2.b I.A.P. zona svantaggiata
      3. Imprenditore part-time (imprenditore agricolo non a titolo principale – cosiddetto "part-time" – Rilevante solo a fini urbanistici)
      4. Coltivatore Diretto

5. Imprese familiari

B. Persone diverse da quelle fisiche

6. Società semplici (Almeno 1 socio dev'essere IAP)
7. Società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere IAP
8. Società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere IAP
9. Società cooperative

2. Gli interventi nel Sistema Naturale, Rurale ed Aperto sono consentiti a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA), redato da tecnico abilitato, che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano dovrà contenere:
   - Una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
   - Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
   - Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
   - L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
   - La definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.
3. L'approvazione del piano di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione del PSA è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
   - Di effettuare gli interventi previsti dal PSA, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
   - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle Destinazioni Agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
   - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
   - Di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
   - Di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del PSA, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo PSA.
4. Per l'edilizia nel territorio appartenente al Sistema Naturale, Rurale ed Aperto valgono le seguenti prescrizioni:
   - È vietata l'utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzano l'edilizia rurale locale;
   - È obbligatoria la conservazione degli elementi tipologici tradizionali quali volte, scale esterna, portici, archi, logge, finestre ed imposte, portali, tetti, rocche dei camini, elementi decorativi, ornie, soglie, ringhiere, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.
5. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   - I piazzali e le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzati con materiali permeabili, e comunque escludendo le coperture asfaltate;

- È vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 90.

6. È sempre ammessa, limitatamente alle aree coltivate e libere da qualsiasi altro manufatto, la realizzazione di manufatti per il deposito ed il ricovero di attrezzi agricoli strumentali all'uso agricolo del fondo. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   a) SC: 25 mq;
   b) HE: 3,00 ml;
   c) Copertura ad una o due falde.

ART.58. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO

1. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentita la realizzazione di residenze connesse alla conduzione del fondo (DE1) nel rispetto dei seguenti parametri, desunti dallo Studio Agropedologico allegato al PUC:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica	10.000	0,05	7,50	30%	20

2. Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.
3. È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
4. I fabbricati rurali esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Superficie Residenziale ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20% della Superficie Residenziale esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia (ammissibile per gli edifici realizzati dopo il 1945) per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

ART.59. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO

1. Nel computo di cui all'articolo precedente non sono da conteggiarsi i volumi destinati agli annessi agricoli (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli) e alle altre strutture con destinazione agricola di cui all'ART.14.
2. Tali manufatti potranno essere realizzati, sulla base di documentate caratteristiche colturali e aziendali, nel rispetto degli indici e parametri di seguito elencati, desunti dallo Studio Agropedologico allegato al PUC:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica	5.000	0,10	7,50	30%	20

Deroghe all'altezza massima possono essere concesse per le sole apparecchiature speciali ed i volumi tecnici.

3. I volumi destinati agli annessi agricoli, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 10% della Volumetria esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia (ammissibile per gli edifici realizzati dopo il 1945) per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale
4. Per la realizzazione e la Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945) delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili fino al 20% della cubatura totale, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.
5. I volumi di cui al comma 1 dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.

ART.60. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO

1. Per gli edifici regolarmente assentiti ricadenti nel Sistema Naturale, Rurale ed aperto che alla data di adozione del PUC hanno destinazioni diverse da quelle agricole, al fine di riqualificare e regolamentarne le attività esistenti (inserimento ambientale, miglioramento dell'accessibilità, ecc.), sono ammesse, compatibilmente con la vincolistica vigente, le seguenti trasformazioni fisiche:
   - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   - Restauro e Risanamento Conservativo;
   - Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).
2. Il rilascio del titolo abilitativo sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la definizione dei percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, la realizzazione lungo il perimetro del lotto di una fascia a verde, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute al Comune.
3. Nel caso di cessazione dell'attività non correlata con l'attività agricola, gli edifici relativi dovranno essere destinati successivamente esclusivamente all'attività agricola o ad essa connessa.

CAPO VI – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE

ART.61. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ

1. Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, nonché gli slarghi e le rotatorie. La rappresentazione nelle tavole di progetto di Piano delle sezioni e delle tipologie stradali, è operata con la finalità di evidenziare la struttura del sistema dell'accessibilità locale, e, conseguentemente, prescinde da localizzate situazioni e/o condizionamenti urbanistici.
2. Il PUC classifica le strade del territorio comunale in funzione della loro rilevanza ai fini dei collegamenti urbani ed extraurbani, e conformemente al D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
3. Il PUC, negli elaborati grafici progettuali, indica gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Per essi il Piano non definisce in maniera ultimativa il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
4. Per la rete stradale di nuova realizzazione le caratteristiche progettuali, fermo restante l'osservanza del codice della strada, devono essere non inferiori rispettivamente a:
   - Strade principali: due corsie carrabili di ml 4,50; banchine laterali o marciapiedi pedonali di ml 1,50;
   - Strade urbane: due corsie carrabili di ml 3,50; marciapiedi pedonali di ml 1,50;
   - Strade di distribuzione: due corsie carrabili ml 2,50; marciapiedi pedonali ml 1,50;
   - Pista ciclabile: sezione variabile.

   Sia le sezioni carrabili che quelle pedonali possono essere derogate in ragione dei condizionamenti locali di attraversamento.
5. Per la rete stradale da potenziare e/o riqualificare si dovrà tendere alle caratteristiche progettuali riportate nel precedente comma.

ART.62. AREA PORTUALE

1. La zona omogenea "Area portuale" comprende le infrastrutture portuali e le relative aree pertinenziali, complementari e funzionali agli usi delle attività marittime, della pesca, della nautica da diporto, dei natanti destinati al trasporto di persone e merci.
2. L'area portuale è parte integrante del waterfront di Forio, e pertanto tutti i progetti dovranno correlarsi all'attuale e/o futuro assetto del tratto costiero del nucleo urbano.
3. All'interno della ZTO potrà essere sviluppato un apposito Masterplan di Riqualificazione (da acquisire anche mediante il ricorso a concorso di progettazione) teso alla riqualificazione dell'area e all'integrazione dell'infrastruttura portuale con il waterfront di Forio, attraverso una sistematica integrazione degli spazi esistenti (anche con la dotazione di nuovi servizi ed attrezzature), ed una razionalizzazione della viabilità a servizio dell'infrastruttura portuale anche in rapporto con la viabilità pubblica di accesso all'area.
4. Tutte le trasformazioni prevedibili nella ZTO dovranno rispettare le seguenti misure di mitigazione:
   - I concessionari dei pontili e dei punti di attracco dovranno dotarsi di sistemi di raccolta delle acque nere e di sentina dai serbatoi delle imbarcazioni;
   - I concessionari dei pontili e dei punti di attracco dovranno dotarsi di sistemi di raccolta differenziata, compreso tossici e nocivi;
   - Non potranno essere introdotte, anche a scopo ornamentale, specie vegetali alloctone;

- È fatto divieto della movimentazione e/o rimozione degli ammassi di foglie di Posidonia oceanica accumulati sulle spiagge tranne il caso in cui si verifichino oggettive condizioni di incompatibilità fra ammassi di foglie di Posidonia oceanica e la frequentazione delle spiagge. In questo caso dovranno essere accumulate temporaneamente, oppure, rimosse definitivamente.

ART.63. CAMPO BOE

1. Il PUC individua gli specchi acquei dove è possibile realizzare un campo boe.
2. Le caratteristiche costruttive dei punti di ormeggio devono tenere conto della profondità del fondale e della peculiarità del sedime, nonché delle correnti, dei venti e delle onde caratteristiche del sito, previa approva zione dei relativi progetti esecutivi da parte dei competenti Organi tecnici e nel rispetto delle caratteristiche di segnalazione e sicurezza della navigazione, sia diurna che notturna, prescritte dalle vigenti norme e disposizioni in materia, secondo prescrizioni dettate dagli Organi Statali competenti, a salvaguardia della sicurezza della navigazione e della vita umana in mare.
3. Il campo boe dovrà essere dotato di apposito corridoio di lancio per l'atterraggio e la partenza di unità da diporto a motore, a vela, a vela con motore ausiliario, moto d'acqua e delle tavole a vela. Il corridoio di lancio deve avere le seguenti caratteristiche:
   - Larghezza non inferiore a ml 10;
   - Sviluppo pari alla zona di mare riservata alla balneazione, ad una distanza non inferiore a ml 200 dalla linea di battigia;
   - Delimitazione costituita da gavitelli di colore giallo o arancione, distanziati ad intervalli non superiori a ml 20, nei primi ml 100 di profondità dalla linea di costa e successivamente ad intervalli non superiori a ml 50;
   - Segnalazione delle imboccature a largo mediante bandierine bianche poste sui gavitelli esterni di delimitazione.
4. Tutte le trasformazioni prevedibili nella ZTO dovranno rispettare le seguenti misure di mitigazione:
   - I concessionari dei pontili e dei punti di attracco dovranno dotarsi di sistemi di raccolta delle acque nere e di sentina dai serbatoi delle imbarcazioni;
   - I concessionari dei pontili e dei punti di attracco dovranno dotarsi di sistemi di raccolta differenziata, compreso tossici e nocivi.

ART.64. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. La Zona Omogenea "Impianti di distribuzione carburanti" individua le aree occupate da distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.
2. Per i distributori carburanti esistenti sono consentiti, nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di Ristrutturazione edilizia. È inoltre consentita, sempre nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, la realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

IC (%)	HE (ML)
10	5,00

3. Per i distributori carburanti di nuova realizzazione è consentita nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, la realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti nel rispetto dei seguenti parametri:

IT (MC/MQ)	IC (%)	HE (ML)
0,35	10	5,00

4. Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il DPR 340/2003 e i DD.MM del 28/06/2002 e del 03/4/2007.
5. È consentita la localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti sull'intero territorio comunale ad esclusione delle zone A, in conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

ART.65. IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Sugli impianti tecnologici esistenti (serbatoi idrici, impianti di depurazione, ecc.) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e Ristrutturazione edilizia secondo le specifiche normative di settore.

CAPO VII – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

ART.66. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. La rete ecologica comunale, individuata nell'elaborato "Tav. B.3 - La rete ecologica comunale" è intesa come sistema interconnesso di habitat che ha come obiettivo primario il contrasto della frammentazione degli ambienti naturali per cause antropiche, evitando la netta separazione tra aree protette e non. Un'ulteriore attenzione strategica è rivolta alla tutela della biodiversità e dell'eco-sostenibilità, sia dei sistemi colturali che delle fruizioni ricreative e turistiche che interessano il territorio. La REC è strutturata su tre ordini di elementi:
   - I nodi di eccellenza, composti dall'Area Marina Protetta "Regno di Nettuno", i siti della Rete Natura 2000, i geositi.
   - Gli elementi strutturali, composti da aree ad elevata naturalità, aree agricole ordinarie, aree agricole periurbane, aree agricole di particolare rilevanza agronomica e paesaggistica, aree verdi e spazi aperti presenti nei tessuti urbani, aree costiere, aree urbanizzate, aree archeologiche, rete stradale storica.
   - Gli elementi strategici, composti da corridoi ecologici da tutelare, corridoi ecologici da formare/potenziare, core areas, stepping zones, buffer zones.

ART.67. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DELLA REC

1. Nelle "Aree ad elevata naturalità" il PUC promuove azioni per valorizzare le componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, di tali aree disponendo analisi e studi specifici volti ad evitarne l'alterazione, conservarne la spontaneità ed a limitarvi la realizzazione di nuove infrastrutture. In particolare:
   - Per la protezione delle superfici a pascolo è vietata la riduzione della superficie e la lavorazione del terreno.
   - Per la protezione delle aree boscate si dispone la diffusione di pratiche di selvicoltura naturalistica, incentivando interventi quali:
     a) Creazione di radure (per favorire la crescita di erbe ed arbusti, importanti per molte specie faunistiche, ma anche per ostacolare efficacemente la propagazione di incendi);
     b) Creazione di zone umide (per la riproduzione di anfibi ed invertebrati);
     c) Riduzione dell'effetto margine (stratificando progressivamente la vegetazione dei confini del bosco);
     d) Rimboschimento con specie autoctone;
     e) Adeguamento dei sentieri pedonali esistenti e localizzazione di nuovi percorsi di servizio;
     f) Manutenzione del bosco (diradamenti, pulizia);
     g) Mitigazione degli effetti di disturbo da sorgenti inquinanti;
     h) Promozione del recupero di manufatti rurali e di interesse storico.
2. Nelle "Aree agricole ordinarie" il PUC dispone l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, quali:
   - Riduzione dell'impiego di fitofarmaci (evitando di trattare le fasce perimetrali);
   - Rotazione colturale;
   - Coltivazione di prodotti biologici;
   - Realizzazione di siepi e fasce tampone boscate (ad es. lungo i fossati ed i corsi d'acqua);
   - Sistemi conservativi di lavorazione del terreno finalizzati all'incremento della sostanza organica, riduzione della perdita di suolo per erosione, minore evaporazione dell'acqua, incremento della conducibilità idraulica e miglioramento della struttura.

3. Nelle "Aree agricole periurbane" il PUC, oltre alle pratiche agricole individuate per le "Aree agricole ordinarie" promuove le attività volte alla riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole, la creazione di spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica, nell'ottica di potenziare la rete ecologica delineata. Al fine di salvaguardare l'elevata valenza ambientale di tali aree per il contesto urbanizzato, il PUC provvede a:
   - Valorizzare il paesaggio rurale;
   - Favorire la continuità delle attività agricole;
   - Incentivare l'utilizzo di colture specializzate e rilevanti per il paesaggio;
   - Individuare in esse aree da destinare alla realizzazione di attrezzature ricreative e per il tempo libero, prevalentemente non edificate, riducendo al minimo indispensabile la sottrazione di aree agricole.
4. Nelle "Aree agricole di particolare rilevanza agronomica e paesaggistica" il PUC assicura:
   - Il divieto di alterazione o compromissione della percezione paesaggistica;
   - La conservazione degli ordinamenti colturali tipici;
   - La realizzazione di infrastrutture funzionali all'attività agricola (strade interpoderali, muri di sostegno, impianti a cremagliera, ecc.);

   In esse inoltre saranno promosse azioni volte a disciplinare il ripristino della valenza paesaggistica originaria nelle aree che hanno subito profonde alterazioni in passato.
5. Nelle "Aree verdi e spazi aperti presenti nei tessuti urbani" il PUC dispone la tutela di tali spazi, ritenuti indispensabili per il mantenimento della qualità urbana. In esse saranno promosse azioni volte a favorire la corretta gestione e manutenzione del verde (potature in primis), ridurre la impermeabilizzazione degli spazi aperti.
6. Nelle "Aree costiere" il PUC dispone l'utilizzo volto ad evitare la modificazione del suolo evitando gli usi o le attività suscettibili di condizionarne la funzionalità. In esse dovranno essere predisposti interventi volti a limitare l'alterazione delle dinamiche morfo-evolutive del fronte e del versante costiero, sia nel senso di una possibile accelerazione dei fenomeni evolutivi che in quello di un loro rallentamento. Si dispone inoltre il contrasto ai seguenti fenomeni:
   - Le modifiche anche locali al profilo di equilibrio dei versanti;
   - L'alterazione delle condizioni di stabilità delle coltri superficiali detritiche e pedologiche;
   - L'alterazione dei caratteri qualitativi e quantitativi della copertura vegetazionale e dei suoi rapporti con la componente pedologica;
   - Per le falesie, l'integrità fisica dei suoli e l'assenza di interventi antropici, anche colturali, per un tratto a monte di almeno 30 metri dal ciglio superiore delle falesie e per almeno 30 metri in acqua (salvo gli interventi necessari alla messa in sicurezza e ad eventuali limitati percorsi e attrezzature di servizio a minimo impatto);
   - Nelle falesie, nelle scogliere e negli isolotti ospitanti specie faunistiche protette, la regolamentazione delle attività escursionistiche;
   - Per i complessi dunali, il divieto di modificazioni incompatibili con l'obiettivo di conservazione della risorsa naturale, nonché il divieto di accesso motorizzato e, eventualmente, di quello pedonale quando esso è ritenuto necessario per la salvaguardia della risorsa.

ART.68. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI DELLA REC

1. Affinché i corridoi ecologici individuati sul territorio possano svolgere appieno la loro funzione dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:

- Garantire la continuità, evitando saldature ed isolamenti con eccessiva edificazione ed altri insediamenti antropici;
- Salvaguardare i residui spazi naturali o semi-naturali identificati lungo i corridoi, valutando anche interventi di rimboschimento (con specie autoctone) o di messa a dimora di specie utili alla propagazione della fauna locale;
- Prevedere la realizzazione di passaggi faunistici laddove è inevitabile la presenza di barriere infrastrutturali;
- Migliorare la permeabilità delle aree.

2. Per lo sviluppo dei corridoi ecologici individuati in fase di attuazione del PUC potranno essere previsti interventi specifici volti a realizzare:
    - Spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati
    - Percorsi naturalistici ciclopedonali
    - Aree di fruizione controllata.
3. Il PUC nelle Core Areas e nelle Stepping Zones persegue le seguenti finalità:
    - Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico;
    - Recupero e conservazione dei siti più rappresentativi sotto l'aspetto scientifico e storico;
    - Protezione e conservazione delle specie animali e vegetali (habitat, ecosistemi, biotopi, endemismi);
    - Promozione di attività educative, ricreative, sportive ed artistico-culturali, compatibilmente con i vincoli di tutela;
    - Promozione di attività di formazione e ricerca scientifica, anche mediante l'istituzione di centri di educazione ambientale.

    Tali indicazioni sono finalizzate innanzitutto a rendere autosostenibili gli ecosistemi tutelati e ad aumentarne la resilienza nei confronti delle interferenze dalle infrastrutture e dai processi di antropizzazione.
4. Dato l'elevato valore ambientale naturalistico e paesaggistico delle Core Areas e delle Stepping Zones in esse deve essere impedita ogni iniziativa di trasformazione che ne diminuisca il valore.
5. Nelle Buffer Zones individuate il PUC previene l'edificazione, ad eccezione di manufatti rurali ed in ogni caso purché i nuovi manufatti non pregiudichino la funzionalità ecologica di tali aree di rispetto. Sono altresì consentiti interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità delle aree oggetto di tutela, come percorsi ciclopedonali ed infrastrutture di servizio al turismo di minimo impatto ambientale.

CAPO VIII – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART.69. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Gli Ambiti di Trasformazione sono le porzioni di territorio per le quali è prevista una trasformazione urbanistica attraverso un insieme sistematico di opere che determinino l'esecuzione:
   - Dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
   - Degli standard urbanistici di progetto;
   - Delle opere di urbanizzazione inerenti i nuovi insediamenti.
2. Gli Ambiti di Trasformazione, la cui attuazione avverrà prevalentemente attraverso il modello perequativo di cui al "Titolo IV – Il modello perequativo", sono disciplinati nell'elaborato "Rel. F.6 – Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Programmatica", e sono suddivisi in:
   - Ambiti di Trasformazione Social Housing;
   - Ambiti di Trasformazione per Servizi;
3. Prima dell'entrata in vigore dei PUA o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici, negli Ambiti di Trasformazione sono ammessi i seguenti interventi:
   a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
   d) Attività agricola.

ART.70. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOCIAL HOUSING (ATR)

1. La zona omogenea "Ambiti di Trasformazione Social Housing" comprende quelle porzioni di territorio destinate al trasferimento di volumetrie esistenti in contrasto con le normative di zona del PUC (accorpando le volumetrie "sparse" presenti nel Sistema Naturale) o per la realizzazione di programmi di edilizia sociale
2. L'obiettivo degli ATR è di realizzare "alloggi sociali" che dovranno rispettare le "Linee guida per l'Edilizia Residenziale Sociale" definite dall'art. 10 della L. 80/2014, nonché quanto già previsto dalla legislazione regionale in materia.
3. In tali ambiti le "Disposizioni Programmatiche" definiscono in dettaglio le destinazioni ammissibili per la ZTO.
4. In tali ambiti i "piani operativi" definiscono gli interventi di trasformazione urbanistica se del caso individuando dei comparti di attuazione. I "piani operativi", quando ne ricorrano le condizioni, possono individuare sub-ambiti.
5. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968 gli ATR sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi; essi risultano per lo più inedificate o in esse l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B.

ART.71. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS)

1. La zona omogenea "Ambiti di Trasformazione per Servizi" comprende quelle porzioni di territorio destinate al soddisfacimento degli standard di progetto.
2. In tali ambiti le "Disposizioni Programmatiche" definiscono in dettaglio le destinazioni d'uso ammissibili.
3. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968 gli ATS sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, o alla realizzazione di infrastrutture pubbliche.

TITOLO IV – IL MODELLO PEREQUATIVO

CAPO I – IL MODELLO PEREQUATIVO

ART.72. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Ai sensi del Capo V del Titolo II della L.R. 16/2004 il PUC di Forio utilizza procedure di tipo perequativo con lo scopo di distribuire equamente i valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano definisce i titoli edificatori e le regole perequative attraverso la classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. L'applicazione del principio della perequazione al Piano persegue due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.
3. La perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei comparti edificatori, detti appunto perequativi. In tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del Piano, una volta fissate non sono negoziabili in fase attuativa.

ART.73. LA TESORERIA PEREQUATIVA

1. L'Amministrazione Comunale promuove e attiva, in via sperimentale e con la necessaria gradualità, la formazione di una Tesoreria Perequativa, che rappresenta un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il PUC.
2. Nel Registro saranno annotati gli atti che riguardo la registrazione e documentazione dei diritti edificatori trasferiti ed ospitati, e dei relativi asservimenti fondiari, con i conseguenti vincoli di inedificabilità.
3. Il Registro, sotto la diretta responsabilità della Segreteria Generale del Comune, potrà essere utilizzato anche per l'asservimento di suoli non adiacenti utilizzati per costituire la Superficie minima di intervento, nel "Sistema Rurale ed Aperto".

ART.74. GLI AMBITI DI EQUIVALENZA E L'INDICE DI EDIFICABILITÀ VIRTUALE

1. L'applicazione della perequazione urbanistica riguarda le aree del territorio comunale nelle quali sono possibili trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.
2. Sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ma che prescindono dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione (sia pubblica sia privata) introdotta dal presente PUC, il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di Equivalenza, individuati nell'elaborato "Tav. F.2 Carta degli Ambiti di Equivalenza", ai quali è associato un Indice di Edificabilità Virtuale (IEV).
3. L'Indice di Edificabilità Virtuale è espresso come rapporto tra la Superficie Lorda (SL) e la Superficie Territoriale (ST), e rappresenta la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area indipendentemente dalla qualificazione urbanistica degli stessi ma in relazione ai corrispondenti Ambiti di Equivalenza, nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune.
4. L'Iev è potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione urbanistica nelle aree potenzialmente trasfor-

mabili dalla parte attuativa del PUC. Fino a quel momento ogni terreno, ancorché trasformabile, è soggetto a conservazione urbanistica e le sue eventuali modificazioni non urbanistiche sono disciplinate dalle NTA, restando ininfluente il valore dell'Iev.

5. I valori dell'IEV per Ambito di Equivalenza sono esplicitati nella seguente tabella:

AMBITO DI EQUIVALENZA	CRITERI DI CLASSIFICAZIONE	IEV (MQ/MQ)
Consolidato	Centralità, urbanizzazione totale, alta densità di servizi, buona accessibilità, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, alto valore di esproprio	0,80
Periurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, scarsa presenza di servizi, discreta accessibilità, discreto valore di esproprio	0,30
Extraurbano	Urbanizzazione precaria, accessibilità incompleta, assenza di servizi, scarsa possibilità di trasformazione, basso valore di esproprio	0,05
Costiero	Area a diretto contatto con la battigia o appartenenti al demanio marittimo	0,00

ART.75. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE

1. Il Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) è il diritto soggettivo a costruire che può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme; esso indica il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC.
2. Il DEV è dato dall'applicazione dell'IEV del suolo alla sua ST; rappresenta la Superficie Lorda "SL" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.
3. L'edificazione conseguente all'applicazione del DEV può avvenire negli Ambiti di Trasformazione o in alcune ZTO appartenenti al Sistema Insediativo e Relazionale.
4. Il DEV è ridotto del 50% per i suoli che, pur compresi in Ambiti di Trasformazione, sono gravati da vincoli di inedificabilità (vincoli archeologici, fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, ecc.) anche apposti successivamente all'approvazione del PUC; il DEV così ridotto è oggetto di trasferimento compensativo in altri suoli degli stessi Ambiti o in altri Ambiti di Trasformazione non gravati da tali vincoli.
5. I Diritti Edificatori Virtuali sono liberamente commerciabili, e vengono annotati nel registro della Tesoreria Perequativa.

ART.76. CASI DI INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE

1. Nel caso in cui nella fase di attuazione del PUC sia prevista la demolizione di manufatti rientranti negli Ambiti di Trasformazione, è previsto un incremento del Dev, senza che ciò comporti un aumento degli alloggi previsti nell'Ambito di Trasformazione.
2. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente saranno quantificati in fase di attuazione del PUC applicando alla effettiva superficie lorda (SL) fuori terra dei manufatti da demolire un coefficiente di correzione; tali coefficienti consente di convertire la SL dei fabbricati da demolire in nuova SL, che si aggiunge al DEV, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEV.
3. Nel caso di riuso dei fabbricati esistenti trovano comunque applicazione i coefficienti succitati ove detto riuso comporti il mutamento di destinazione d'uso.

4. I coefficienti di correzione del DEV sono riportati nella seguente tabella:

TIPOLOGIA DI FABBRICATI ESISTENTI	INDICE DI CORREZIONE
Edifici in aree dell'Insediamento Storico	1,50
Edifici residenziali	1,20
Edifici commerciali	1,10
Edifici industriali/artigianali	0,70

5. La SL di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc., non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEV.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART.77. MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Le misure di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il PUC adottato e non ancora approvato.
2. Dalla data di Adozione del PUC, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alla realizzazione di interventi edilizi conformi al PRG previgente, tenendo conto dell'art. 5 della LR n. 35/87, e non in contrasto con il PUC adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Le misure di salvaguardia scattano dalla data di adozione del PUC, e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo conforme alla legge regionale

ART.78. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA

1. È sospesa ogni determinazione sui titoli abilitativi in itinere alla data di adozione del PUC ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il PUC adottato.
2. È altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del PUC, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il PUC adottato. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.
3. Non si applicano misure di sospensione ai titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del PUC, siano stati iniziati i relativi lavori, e ultimati entro tre anni dalla data di inizio almeno la struttura dell'edificio. Trascorso tale termine si verifica la decadenza a norma delle presenti NTA.

ART.79. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI

1. Non costituisce variante al PUC la correzione di errori materiali eventualmente presenti nelle NTA, o nelle rappresentazioni grafiche degli elaborati di piano.
2. Gli atti di rettifica di cui al comma 1 sono approvati dal Comune e sono comunicati alla Provincia. Il comune pubblica gli atti di rettifica nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.