

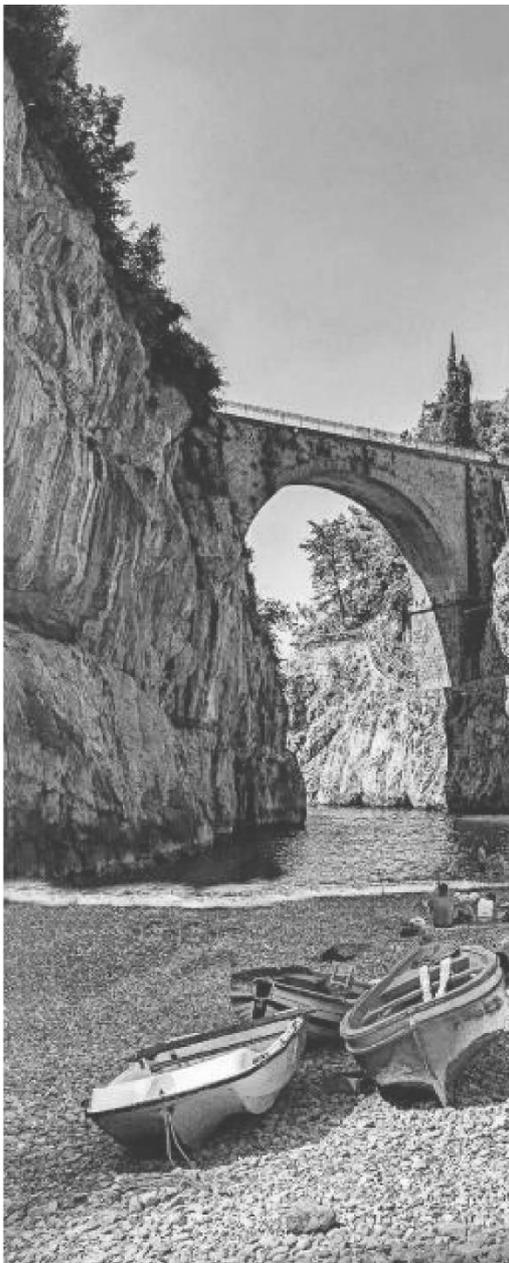
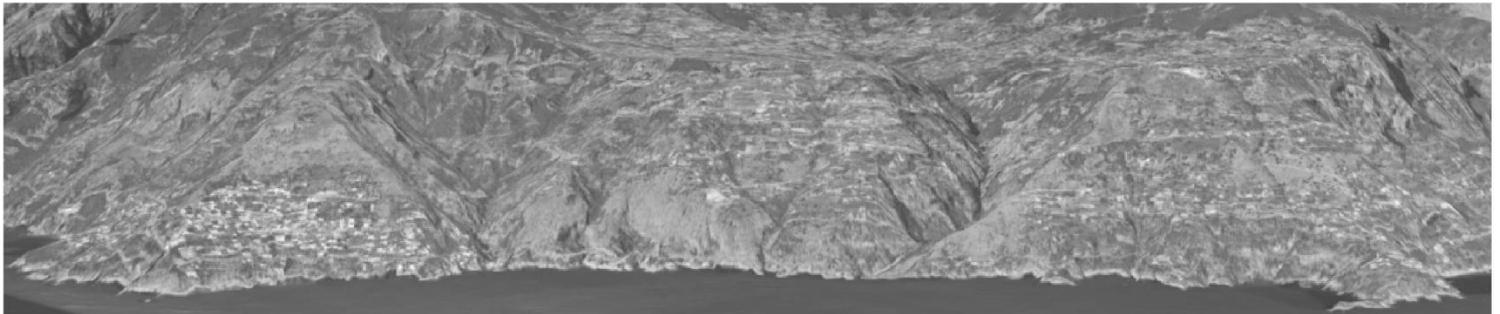
REGIONE CAMPANIA  
Provincia di Salerno  
**COMUNE DI FURORE**



# PUC

L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e Regolamento Regionale n. 5/2011

**Piano  
Urbanistico  
Comunale**



*Adozione*

*Controdeduzione*

*Controdeduzione*

**Sindaco**

***Av. Giovanni MILO***

**Responsabile del Procedimento**

*Arch. Nunzia CAVOCIELLO*

**Progettista del Piano**

*Arch. Giuseppe BRUNO*

**Studi geologici**

*Dott. Geol. Mario FUSCO*

**Studi agronomici**

*Dott. Agron. Giuseppe Coppola*

**Studi archeologici**

*Dott.ssa Archeol. Natascia PIZZANO*

**Anagrafe edilizia**

*Ing. Pasquale FUSCO*

**Collaborazione al progetto di Piano**

*Arch. Pian. Terr. Roberto Musumeci*

*Arch. Pian. Terr. Francesco Abbamonte*

**N1- Norme Tecniche di Attuazione delle  
disposizioni strutturali**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
CAPO I - GENERALITÀ.....	5
art. 1. Natura e contenuti.....	5
art. 2. Efficacia e finalità delle norme.....	6
art. 3. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata .....	7
art. 4. Rapporti con il regolamento urbanistico edilizio comunale .....	7
art. 5. Rapporti con la componente programmatica e gli atti di programmazione degli interventi .....	8
art. 6. Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale .....	8
art. 7. Terminologia di riferimento.....	8
art. 8. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale – componente strutturale .....	9
CAPO II - INTERVENTI E DESTINAZIONI D’USO .....	12
art. 9. Categorie d’intervento .....	12
art. 10. Definizioni delle destinazioni d’uso .....	14
CAPO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	17
art. 11. Attuazione del PUC.....	17
art. 12. Intervento edilizio diretto .....	17
art. 13. Intervento edilizio indiretto.....	18
art. 14. Comparti perequativi .....	18
art. 15. Convenzione per l’attuazione del comparto.....	19
art. 16. Monetizzazione e standard urbanistici.....	20
TITOLO II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC.....	21
CAPO I - GENERALITÀ.....	21
art. 17. Disposizioni strutturali .....	21
CAPO II - RISORSE E CRITICITÀ AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE .....	21
art. 18. Norme generali.....	21
art. 19. Fasce di rispetto dalle strade.....	22
art. 20. Area di rispetto cimiteriale .....	22
art. 21. Fasce di rispetto dai corsi d’acqua .....	23
art. 22. Fasce di rispetto degli elettrodotti .....	23
art. 23. Fasce di rispetto dei depuratori .....	23
art. 24. Punti di captazione .....	24
art. 25. Fasce di rispetto dagli acquedotti .....	24
art. 26. Aree tutelate per legge .....	25
art. 27. I corsi d’acqua pubblici .....	25
art. 28. Parco Regionale dei Monti Lattari.....	26
art. 29. Boschi .....	26
art. 30. Aree danneggiate e/o percorse dal fuoco.....	26
art. 31. Ambiti di interesse archeologico .....	27
art. 32. Aree naturali protette: ZPS e SIC .....	27

art. 33. Pericolosità e rischio di natura idrogeologica.....	27
art. 34. Aree ed elementi di interesse storico - culturale .....	28
art. 35. Aggiornamento e consultazione dei vincoli.....	28
art. 36. Interventi non ultimati .....	28
art. 37. Promozione della qualità dell'architettura .....	29
<b>CAPO III - DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO COMUNALE - GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI .....</b>	<b>30</b>
art. 38. Articolazione del territorio per "Sistemi" .....	30
<b>Sezione 1 Sistema naturale e rurale .....</b>	<b>32</b>
art. 39. Generalità .....	32
art. 40. E1 – Tutela naturale ricadenti in z.t. 1a del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968) ....	32
art. 41. E2 – Tutela silvo-pastorale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968).....	34
art. 42. E3 – Tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968) .....	36
art. 43. E4 – Tutela agricola ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968) ....	37
art. 44. E5 - Aree boscate e spazi naturali di tutela integrata e risanamento ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968) .....	39
art. 45. E6 – Aree agricole terrazzate di tutela integrata e risanamento ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968). ....	41
art. 46. E7 - Area agricola ricadente in z.t. 4 e 5 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968) ..	43
art. 47. Arenili e scogliere.....	46
art. 48. Infrastrutture blu.....	47
<b>Sezione 2 Sistema dei parchi.....</b>	<b>48</b>
art. 49. Generalità .....	48
art. 50. F1 - Parchi territoriali ricadenti in z.t. 8 del P.U.T.....	49
art. 51. F2 - Parco territoriale del Fiordo di Furore.....	50
<b>Sezione 3 Sistema insediativo .....</b>	<b>51</b>
art. 52. Generalità .....	51
art. 53. A1 - Ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. ....	52
art. 54. A2 - Ambiti storico-identitari da sottoporre a PUA.....	54
art. 55. A3 - Edifici di interesse storico – architettonico.....	56
art. 56. B1 - Tessuti residenziali ricadenti in z.t. 5 del P.U.T. ....	57
art. 57. Attrezzature e servizi pubblici di interesse locale esistenti.....	59
art. 58. S1 – Aree per attrezzature di interesse comune.....	59
art. 59. S2 – Aree per l'istruzione .....	60
art. 60. S3 - Aree per il parcheggio.....	61
art. 61. S4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport .....	62
<b>Sezione 4 Sistema produttivo .....</b>	<b>63</b>
art. 62. Generalità .....	63

art. 63. D1 – Aree turistiche gestite in modalità imprenditoriale e stabile e servizi complementari esistenti e relative aree di pertinenza (Zona D/ D.I. n. 1444/1968) .....	63
art. 64. D2 – Aree produttive e relative aree di pertinenza (Zona D/ D.I. n. 1444/1968) ....	66
Sezione 5 Sistema infrastrutturale .....	69
art. 65. Area stradale esistente.....	69
art. 66. Rete stradale di progetto .....	69
art. 67. Rete stradale esistente da potenziare .....	70
art. 68. Sentieri e percorsi .....	70
art. 69. Percorsi pedonali – scalinate.....	71
art. 70. Sistemi ettometrici da realizzare.....	71
art. 71. SG1 - Impianto cimiteriale .....	72
art. 72. SG2 - Impianti tecnologici.....	72
Sezione 6 Le trasformazioni del territorio .....	73
art. 73. Generalità .....	73
art. 74. Ambiti di Trasformabilità Integrata (ATI) .....	74
art. 75. Ambiti di Trasformabilità per Servizi (ATS) .....	75
art. 76. Ambiti di Trasformabilità Produttiva (ATP).....	75
TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	76
art. 77. Misure di salvaguardia .....	76
art. 78. Norme transitorie.....	76

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - GENERALITÀ

#### art. 1. Natura e contenuti

1. La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati, dettate da:
  - a) Piano Territoriale Regionale (PTR);
  - b) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
  - c) Norme di salvaguardi del Parco Regionale dei Monti Lattari;
  - d) Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (P.U.T.);una esatta programmazione normativa a tutela delle risorse ambientali, dello sviluppo economico, sociale e culturale ed al miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.
2. Ai sensi della Legge Regionale n.16 del 2004 e del relativo Regolamento Regionale n.5 del 2011, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:
  - **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** suddiviso in due componenti:
    - a) **Componente strutturale**, con validità temporale indeterminata, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione anche, dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. Pertanto, la componente strutturale del PUC assume tra i suoi obiettivi le scelte strategiche di sviluppo contenute nel documento preliminare approvato con Delibera G.C. n° 34 del 21/04/2023 e ne verifica la compatibilità con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, di riassetto e di sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Le disposizioni presenti nella componente strutturale del Piano Urbanistico Comunale (PUC) hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio a valenza indeterminata senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi;
    - b) **Componente programmatica**, 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 delle amministrazioni interessate, attraverso gli Atti di Programmazione degli Interventi (API). La componente programmatica del Piano Urbanistico Comunale (PUC) seleziona e disciplina gli interventi, coerenti con la componente strutturale, da attuare in archi temporali limitati. L'individuazione dei suoli coinvolti comporta la loro conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa. Le disposizioni programmatiche del Piano Urbanistico Comunale (PUC) possono essere aggiornate in base a nuove o mutate esigenze pubbliche e private. L'aggiornamento, coerente con le disposizioni strutturali del Piano Urbanistico Comunale (PUC), viene approvato con delibera di Giunta Comunale;
    - c) **Atti di Programmazione degli Interventi (API)** che, in conformità con le previsioni delle disposizioni programmatiche del Piano Urbanistico Comunale (PUC), disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio, pubblici e privati, da realizzare nell'arco di tre anni. Sono approvati per la prima volta contestualmente all'approvazione del PUC.

- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regola l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
  - **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi.
  - **La valutazione di Incidenza** è il procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano, programma, progetto, intervento od attività (P/P/P/I/A) che possa avere incidenze significative su un sito o proposto sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso.
3. In particolare, costituiscono contenuti del PUC:
- l'individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
  - l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
  - la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
  - la valutazione delle necessità di riqualificazione degli ambiti insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
  - la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e aree di trasformabilità con l'indicazione, per ciascun tipo di ambito e di area di trasformabilità, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
  - la disciplina del sistema della mobilità;
  - la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti all'API e ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

## **art. 2. Efficacia e finalità delle norme**

1. Le norme della presente componente strutturale del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ai sensi della Legge Regionale della Campania 16/2004 e s.m.i. nonché delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica.
2. Le disposizioni della componente strutturale del PUC sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC) e per gli Atti di Programmazione degli interventi (API), ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004.
3. La componente programmatica del PUC nonché i piani urbanistici attuativi e i programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso e le trasformazioni del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.
4. Il PUC definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati, sottoposte anche alle disposizioni del RUEC.
5. Il perimetro degli ambiti è funzionale all'assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e prescrizioni del PUC, mentre l'esatta delimitazione operativa e l'attribuzione dei diritti edificatori compete all'API, in coerenza con il RUEC per gli indici ed i parametri.
6. Le disposizioni del PUC hanno valore di direttiva per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:
  - la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori

minimi e massimi);

- il tipo di funzioni ammissibili;
- l'entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

7. Le disposizioni del PUC hanno valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi e devono comunque trovare esplicito riscontro nella disciplina degli interventi selezionati dagli API (in concomitanza con le disposizioni regolamentari del RUEC).

### **art. 3. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata**

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) recepisce indirizzi, direttive e prescrizioni del:
  - a) Piano urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (L. R. n. 35 del 27/06/1987), pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 40 del 20 luglio 1987.
  - b) Piano Territoriale Regionale, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, approvati con la Legge Regionale della Campania n°13 del 13 ottobre 2008;
  - c) Misure di salvaguardia per il territorio del Parco Regionale dei Monti Lattari (D.P.G.R. Campania n. 781 del 13.11.2003 in conformità alla legge n. 394/1991 e alla L.R. n.33/1993) vigenti fino all'approvazione del Piano del Parco stesso;
  - d) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30 marzo 2012;
  - e) Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI);
2. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), in alcune sue componenti, si propone, come prevede la L. R. 13/2008 art. 4, di avanzare motivate modifiche a specifiche parti dei piani sovraordinati. In linea di massima tali modifiche riguarderanno:
  - precisazioni di zonizzazione, in considerazione delle diverse scale di redazione delle zonizzazioni dei vari Piani, e poiché il PUC opera alla scala più dettagliata, sono effettuati alcuni allineamenti dei confini delle zone a confini certi anche per evitare situazioni paradossali quali strade, edifici, ecc. attraversate da confini di zone diverse;

### **art. 4. Rapporti con il regolamento urbanistico edilizio comunale**

1. Spetta al RUEC disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio e gli spazi aperti pubblici e privati in tutto il territorio comunale, coerentemente con le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del PUC.
2. Il RUEC contiene la disciplina delle categorie d'intervento e delle modalità attuative. Contiene altresì le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli edifici, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e il territorio naturale e rurale. In particolare, in conformità alle previsioni del PUC, il RUEC contiene:
  - la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e delle metodologie per il loro calcolo, dei manufatti edilizi, degli interventi, degli usi del territorio;
  - la disciplina urbanistica relativa alle tipologie e alle modalità attuative degli interventi di trasformazione e alle destinazioni d'uso negli Ambiti stabiliti dal PUC;
  - la disciplina edilizia, che contiene le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie comprese le norme ambientali e le regole per la qualità bio-architettonica ed energetica degli edifici, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, la regolamentazione della monetizzazione delle aree di cessione;
  - le norme per la qualità urbana, che contengono la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi aperti e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
  - la regolamentazione procedurale relativa all'attività dell'organo collegiale con funzioni

consultive in materia paesaggistico-ambientale di cui all'articolo 41 della L.R. 16/2004.

#### **art. 5. Rapporti con la componente programmatica e gli atti di programmazione degli interventi**

1. La componente programmatica e gli Atti di programmazione degli Interventi di cui all'art. 25 della L. R. 16/2004 sono redatti e approvati in successione temporale nell'arco di validità e in conformità alle previsioni della componente strutturale del PUC, del quale non possono modificare i contenuti. Compete ad essi 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 da sottoporre a esproprio per pubblica utilità.
2. Il PUC con la sua componente programmatica e con gli Atti di Programmazione degli Interventi, detta prescrizioni, direttive e indirizzi per la disciplina operativa e attuativa riguardanti i seguenti aspetti:
  - la individuazione delle priorità d'intervento inquadrare all'interno degli Ambiti e delle Aree di Trasformabilità del PUC;
  - la verifica e l'eventuale aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni abitativi, terziari e industriali e di quelli relativi agli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968, sulla base dei criteri definiti dal PUC;
  - la definizione delle destinazioni d'uso e l'attribuzione degli indici edilizi agli interventi indiretti previsti con gli Ambiti di Riqualificazione;
  - la selezione degli interventi da inserire nella programmazione, con particolare attenzione alle proposte progettuali più idonee a soddisfare gli obiettivi definiti dal PUC nell'arco temporale di validità della componente programmatica e degli Atti di programmazione degli Interventi.

#### **art. 6. 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. La disciplina dei "Sistemi" di cui al Capo III del Titolo II ha valore di direttiva per i piani di settore in materia di mobilità urbana, per i piani e programmi che prevedono la localizzazione e realizzazione di dotazioni territoriali, per i piani e programmi relativi all'ambiente.
4. 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. 7. Terminologia di riferimento**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme si assumono le seguenti definizioni:
  - **Ambiti di Trasformabilità.** Gli ambiti di trasformabilità costituiscono l'insieme delle parti del territorio urbano suscettibili di trasformazione sostenibile, minimizzando il consumo di suolo e conservando o migliorando il rapporto tra superficie impermeabilizzata/soilo permeabile. Sono escluse in via esemplificativa: le aree di inedificabilità assoluta, le aree con notevoli criticità ambientali, le aree di rilevante valore e pregio naturalistico o ambientale o paesaggistico o storico culturale, le aree di importanza agricola, forestale e destinate a pascolo. Sono incluse in via prioritaria: le aree libere, le aree urbane da riqualificare, le aree dismesse, le aree marginali di scarso valore. Il Piano Strutturale individua la localizzazione

degli ambiti di trasformabilità urbana indicando le funzioni caratterizzanti (produttive, residenziali, commerciali, direzionali/terziarie e miste).

- **Ambiti di Trasformazione.** Il PUC, nella sua componente operativa, individua nell'ambito degli ambiti di trasformabilità le aree di trasformazione, con l'indicazione, per ciascun'area, delle modalità attuative (intervento diretto e/o indiretto – PUA, con eventuali procedure espropriative e/o con procedure di perequazione) e delle relative destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali, attrezzature e servizi. Le aree di trasformazione sono individuate quali ambiti ottimali di intervento, nell'ottica dell'integrazione delle diverse funzioni urbane e della sostenibilità ambientale, gestionale ed economica degli interventi.
- **Indici e parametri edilizi ed urbanistici.** Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUEC) dovrà specificare le caratteristiche e le implicazioni di carattere normativo attraverso i quali gestire i processi di trasformazione territoriale. Nella determinazione degli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici si dovrà tenere conto degli obiettivi e delle linee generali fissate con il Piano Strutturale anche attraverso diverse specificazioni che tengano conto delle differenze ambientali, morfologiche e tipologiche tra i vari sistemi e sottosistemi territoriali e sistemi e sottosistemi funzionali.
- **IET - Indice di edificabilità territoriale (mc/mq).** 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.
- **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.
- **Superfetazione edilizia o alterazione.** Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente. Gli interventi edilizi, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.
- **Comparto edificatorio.** È uno degli strumenti con il quale si attua la pianificazione urbanistica comunale. Porzione di territorio, perimetrata nelle tavole di PUC, per il quale si prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive definite dalle disposizioni programmatiche. Può essere costituito da una o più aree di trasformazione (AT), da una o più aree a standard e servizi pubblici (AS), da una o più aree a viabilità, da aree di trasformazione turistico/produttiva (ATP).

#### art. 8. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale – componente strutturale

1. Il Piano Urbanistico Comunale è costituito dai seguenti elaborati grafici e di testo:

QUADRO CONOSCITIVO	
QC 00	Base cartografica
QC 01	Inquadramento territoriale
QC 2	Stralcio del Piano Territoriale Regionale - P.T.R.
QC 3	Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P.

QC 4	Stralcio del Piano Urbanistico Territoriale - Penisola Sorrentino-Amalfitana
QC 5	Stralcio del Piano del Parco Regionale dei Monti Lattari
QC 6	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico – Pericolosità da frana
QC 7	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico – Rischio da frana
QC 8	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico – Rischio idraulico
QC 9	La stratificazione storica degli insediamenti
QC 10	Articolazione funzionale
QC 11	Reti infrastrutturali ed impianti tecnologici e speciali e relative fasce di rispetto
QC 12	Rete della mobilità e dell'accessibilità
QC 13	Attrezzature pubbliche di cui al D.I. 1444_68
QC 14	Vincoli paesaggistici, ambientali e storico-culturali
QC 15	Aree percorse e/o danneggiate dal fuoco
QC 16	Carta del patrimonio comunale
<b>QUADRO STRUTTURALE</b>	
QS 1	Strategie di piano
QS 2	Carta delle trasformabilità territoriali
QS 3	Rete ecologica comunale
QS 4	Disposizioni strutturali del territorio
QS 5	Sovrapposizione P.U.C. - P.U.T.
N1	Norme Tecniche di Attuazione della disciplina strutturale
<b>DOCUMENTI DESCRITTIVI</b>	
R1	Relazione Tecnica
RA1	Rapporto Ambientale
RA2	Sintesi non tecnica
VI	Valutazione di incidenza

- Costituiscono parte integrante del PUC le seguenti elaborazioni e studi specialistici:  
 Allegato 1: Studio agronomico;  
 Allegato 2: Studio geologico;  
 Allegato 3: Piano di zonizzazione acustica;  
 Allegato 4: Carta del potenziale archeologico.
- Gli elaborati grafici sono redatti su base cartografica della carta tecnica comunale 2007 con aggiornamenti al 2022 a cura dell'UTC, lo stato dei luoghi potrebbe differire da quanto rappresentato cartograficamente.
- L'assenza dalle cartografie di edifici e attività esistenti, legittimamente realizzati/e in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità, non inficia l'applicabilità ad essi/e del regime normativo definito dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) previsto dalla relativa zona di rispondenza.
- La presenza nelle cartografie di edifici e attività non legittimamente realizzati, in totale o parziale

difformità da atti abilitativi, oggetto di contenzioso amministrativo e giudiziario, non costituisce in alcun modo riconoscimento di legittimità e premessa per il diritto al rilascio di titoli abilitativi sulla base delle presenti norme del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

6. Laddove siano stati inclusi nella zonizzazione del PUC aree o immobili che documentatamente ricadono nel territorio di altri comuni, le relative classificazioni e norme debbono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.
7. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.

## CAPO II - INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO

### art. 9. Categorie d'intervento

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono definite nel RUEC e riconducibili alle seguenti categorie con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.:

- **Mo - Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria si riferiscono agli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. i.;

- **Ms - Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria si riferiscono agli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. i.

- **R - Restauro**

Si precisa che oltre a quanto definito dal comma 1 lett. c del DPR 380/01 e ss.mm. e ii. la categoria del restauro, nel presente PUC, riguarda gli edifici vincolati ai sensi del D.L.vo 42/2004 e gli edifici segnalati di interesse storico documentale. Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, consentano la conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ed il ripristino di eventuali sue parti alterate, valorizzino i suoi caratteri e ne rendano possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

L'intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici e/o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, integrato con gli eventuali successivi ampliamenti/ rifacimenti organici storici;
  - il restauro dei manufatti strutturali orizzontali costituiti da volte cilindriche, a vela, a schifo ecc.;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra cui le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia esterne che interne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - coperture con ripristino del manto originale o altro idoneo per durata, efficienza ed estetica;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti recenti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari indispensabili (anche con aerazione forzata indiretta) nel rispetto comunque delle presenti norme.

- **Rc - Risanamento conservativo**

Si precisa che quanto definito dal comma 1 lett. c del DPR 380/01 e ss.mm. e ii. gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano il

consolidamento, con il ripristino e/o il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei ed incongrui.

Gli interventi di risanamento conservativo comprendono:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne; su quelle interne sono consentite la trasformazione di finestre in balconi alla romana o l'ampliamento della profondità dei balconi esistenti entro il limite massimo finale di 0,60 ml, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai (le volte non devono essere demolite);
  - scale, conservandone le dimensioni e la inclinazione attuale delle rampe.
- c) la demolizione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali (anche con aerazione forzata indiretta);
- e) il recupero e la riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi interni ed esterni di pertinenza.

• **Re – Ristrutturazione edilizia**

La ristrutturazione edilizia di tipo Re si riferisce alle operazioni di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. i.

• **Nc – Nuova Costruzione**

Gli interventi di Nuova costruzione si riferiscono a quelli indicati all'art. 3, comma 1, lettera e), D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. i.

2. Per la realizzazione di eventuali incrementi volumetrici è necessario:
  - l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale ecocompatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
  - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
  - prevedere l'intervento in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici previsti dalle normative vigenti.
3. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
  - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
  - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale.

**art. 10. Definizioni delle destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso previste dal PUC sono articolate nelle seguenti categorie funzionali come previsto dall'art. 23ter del DPR. n. 380/2001 e ss.mm.ii.:

- Destinazioni residenziali (R);
- Destinazioni commerciali (C);
- Destinazioni produttive e direzionali (P);
- Destinazioni Turistico – Ricettive (T);
- Destinazioni Agricole – Rurali (A);
- Servizi pubblici o di interesse pubblico (S).

I raggruppamenti di destinazione d'uso sono specificati nella seguente tabella:

<b>Destinazioni residenziali (R)</b>	
<b>R1</b>	Residenza
<b>R2</b>	Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale (edilizia sovvenzionata; edilizia agevolata; edilizia convenzionata; Housing Sociale)
<b>R3</b>	Residenza collettiva e/o specialistiche: convitti, ospizi, ricoveri, alloggi per lavoratori temporanei, convitti
<b>R4</b>	Residenza turistica (bed and breakfast, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie)
<b>Destinazioni commerciali (C) in coerenza con quanto disciplinato dalla Legge Regione Campania n. 7 del 21/04/2020 "Testo unico sul commercio"</b>	
<b>C1</b>	Esercizio di vicinato con superfici di vendita non superiore a 150 mq
<b>C2</b>	Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500
<b>C3</b>	Media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500
<b>C4</b>	Ipermercato: grande struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita fino a 5.000 metri quadrati
<b>C5</b>	Grande struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita fino a 15.000 metri quadrati
<b>C6</b>	Grande struttura di vendita (G2CQ: centro commerciale di quartiere o interquartiere, G2CI: centro commerciale inferiore; G2CS: centro commerciale superiore)
<b>C7</b>	Centro commerciale costituito da aggregazioni commerciali polifunzionali, cioè grande struttura di vendita formata in maniera prevalente da aziende commerciali, artigianali e di servizi aventi sede nel territorio regionale, per promuovere la modernizzazione delle piccole e medie imprese regionali, nonché per salvaguardare i livelli occupazionali;
<b>C8</b>	Esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia
<b>C9</b>	Mercato su area privata costituito da aggregazione di posteggi in numero di almeno venti, la cui singola superficie non supera 70 metri quadrati e di superficie complessiva di vendita non superiore a 3.000 metri quadrati
<b>Destinazioni produttive e direzionali (P)</b>	

<b>P1</b>	Terziario diffuso (Attività finanziarie, assicurative, uffici e studi professionali, banche, ecc.)
<b>P2</b>	Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)
<b>P3</b>	Artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc.) fino a 100 mq
<b>P4</b>	Artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc.) oltre 100 mq
<b>P5</b>	Artigianato produttivo e industria
<b>P6</b>	Logistica, depositi e magazzini
<b>P7</b>	Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori
<b>P8</b>	Cantieri navali e rimessaggio barche
<b>Destinazioni turistico-ricettive (T)</b>	
<b>T1</b>	Strutture ricettive alberghiere (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
<b>T2</b>	Centri congressuali, discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo
<b>T3</b>	Rifugi di montagna
<b>Destinazioni agricole-rurali (A)</b>	
<b>A1</b>	Residenza dell'imprenditore agricolo
<b>A2</b>	Fabbricati rurali di servizio (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola e/o forestale, rimesse per macchine agricole, piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, annessi agricoli per la commercializzazione di prodotti agricoli "a chilometri zero")
<b>A3</b>	Impianti produttivi agro-alimentari e lavorazioni connesse
<b>A4</b>	Impianti zootecnici intensivi
<b>A5</b>	Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse
<b>A6</b>	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
<b>Destinazioni pubbliche o di servizio pubblico (S)</b>	
<b>S1</b>	Servizi di istruzione inferiore e superiore pubbliche e private: asilo nido, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, ecc.
<b>S2</b>	Attività per sport e tempo libero: gioco bambini, campo sportivo, piscina, bocce, parco urbano, parco gioco, villa comunale, ecc.
<b>S3</b>	Attività di interesse collettivo civile, religioso, sanitarie ed assistenziali, ricreative, culturali e sociali.
<b>S4</b>	Parcheggi pubblici o di uso pubblico
<b>S5</b>	Servizi tecnici e tecnologici

2. Per residenza dell'imprenditore agricolo (A1), si intende il fabbricato ad uso abitativo, strettamente connesso agli usi agricoli e agrituristici dell'imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile e degli aventi diritto alla conduzione legale del fondo, ovvero per i seguenti soggetti:

- Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice civile;
- Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.;
- Imprenditore agricolo non a titolo principale ("part-time");
- Coltivatore Diretto;
- Imprese familiari;

- Società agricole semplici, almeno uno dei soci deve essere in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto;
  - Società in accomandita, va specificato che almeno un socio accomandatario deve essere qualificabile come imprenditore agricolo professionale;
  - Società di capitali dell'imprenditore agricolo professionale o del coltivatore diretto almeno un amministratore;
  - Società cooperative.
3. Gli edifici esistenti, la cui destinazione d'uso è in contrasto con le destinazioni previste dalle norme degli ambiti del PUC, possono essere oggetto dei soli interventi di cui alla lettera a), b), c), e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., oppure di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa del PUC. È escluso ogni intervento di nuova costruzione come definito alla lett. e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e gli interventi di cui all'art. 10 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

## CAPO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

### art. 11. Attuazione del PUC

1. Il Piano Urbanistico Comunale si attua mediante interventi pubblici, privati e misti con interventi edilizi diretti o indiretti, secondo quanto stabilito dalle presenti norme.
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili senza titolo abilitativo o sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali e regionali, compreso il Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., nel rispetto dei parametri che regolano ciascun ambito territoriale omogeneo. Per la realizzazione di infrastrutture, opere di urbanizzazione, o per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo può essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto. Il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.
3. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica, privata o mista, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dalle presenti norme.

### art. 12. Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale non comprese nei comparti perequativi e/o compresi in piani attuativi, ed in quelle disciplinate da PUA approvati e convenzionati, il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente.
2. L'intervento edilizio diretto è consentito solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. In caso contrario l'intervento edilizio diretto può essere subordinato alla realizzazione – o all'impegno a realizzare – le opere di urbanizzazione mancanti a seguito di determinazione del Dirigente competente.
3. L'intervento edilizio diretto può avvenire anche in forza di un Permesso di Costruire Convenzionato (PdC), lì dove previsto dal PUC, con particolare riferimento all'attuazione dei Comparti Perequativi, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è subordinato alla stipula, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione.
4. L'approvazione dello schema di convenzione compete al Consiglio Comunale che vi provvede a seguito di istruttoria dell'Ufficio comunale preposto all'attività urbanistica. È facoltà del Consiglio Comunale l'approvazione di uno schema generale di convenzione da applicarsi in casi consimili.
5. Ai fini della verifica dello stato di attuazione del PUC, l'Amministrazione provvede a censire annualmente le autorizzazioni ed i titoli abilitativi rilasciati, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata.

### **art. 13. Intervento edilizio indiretto**

1. L'intervento edilizio indiretto è subordinato all'approvazione preventiva di un PUA e, dove prescritto, alla preventiva stipula di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni.
2. Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo alla redazione di un PUA sono disciplinati dagli artt. 26 e 27 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii e dall'art. 3 Regolamento di attuazione nonché dal RUEC vigente.
3. Le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e possono essere realizzate mediante comparti edificatori disciplinati dalla L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii, artt. 33, 34, 35 e dal suo Regolamento di attuazione. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:
  - la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
  - la precisazione dei tracciati viari;
  - le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
  - le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
  - le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
4. La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti necessari.
5. Una volta iniziato l'iter procedurale del PUA, fino alla sua approvazione, sugli edifici esistenti ricadenti al suo interno sono ammessi solo interventi non soggetti al permesso di costruire.
6. Il PUA è lo strumento con cui si attuano i Comparti perequativi. Nella specifica regolamentazione dei singoli comparti sono introdotte misure semplificative (Permessi di costruire convenzionati) subordinati al rispetto di particolari principi e regole insediative.

### **art. 14. Comparti perequativi**

1. Le trasformazioni previste all'interno degli Ambiti di trasformabilità, attuate mediante dei PUA di iniziativa pubblica o privata, sono realizzate attraverso comparti edificatori.
2. La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti negli Ambiti di trasformazione, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.
3. Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice perequativo (plafond) all'insieme di aree con destinazioni private e pubbliche comprese negli ambiti. Si tratta quindi di una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche. L'accordo tra i proprietari dei lotti ricadenti negli ambiti di trasformazione renderà allora possibile realizzare le volumetrie nelle aree indicate, indipendentemente dall'effettiva proprietà delle stesse.
4. In riferimento a tale impostazione il PUC garantisce:

- la preservazione dei diritti edificatori connessi all'eventuale completamento dell'edificazione esistente legittima;
  - l'equa ripartizione dei diritti edificatori indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
  - la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati, indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti stessi.
5. Le trasformazioni previste all'interno degli Ambiti di trasformabilità possono essere realizzate mediante Comparti Perequativi attuati in maniera indiretta attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo nelle modalità previste dal precedente articolo. Tali Piani Attuativi sono corredati da apposita convenzione così come definita nel successivo articolo del presente testo e dal RUEC vigente. Il Piano Attuativo dovrà riguardare tutte le aree ricadenti nel Comparto Perequativo.
6. Gli interventi edilizi, relativi alle aree ricadenti nei Comparti perequativi, possono essere realizzati anche mediante attuazione diretta con permesso di costruire convenzionato, nel caso in cui gli interventi risultino conformi alle prescrizioni riportate nelle schede di dettaglio all'interno della componente programmatica ed in particolare rispetto ai seguenti requisiti:
- il posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature;
  - il posizionamento della viabilità pubblica;
  - l'articolazione tipologica dell'edilizia privata.
7. L'applicazione dei comparti è finalizzata ad ottenere:
- la cessione gratuita al Comune di suoli privati per l'uso pubblico, destinati a parcheggi, a verde pubblico attrezzato, servizi o attrezzature;
  - la realizzazione di nuovi fabbricati con prestazioni energetico – ambientale di qualità.
8. È fatta salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il Permesso a costruire potrà essere rilasciato solo dopo l'accertamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previo verbale di accertamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della corretta attuazione delle opere.

#### **art. 15. Convenzione per l'attuazione del comparto**

9. La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto edificatorio e/o i loro aventi causa, e l'Amministrazione Comunale.
10. La convenzione deve prevedere:
- l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree negli ambiti di trasformazione;
  - l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle aree di trasformazione;
  - l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
  - la cessione gratuita delle aree per servizi, se comprese nel comparto;
  - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
  - una quota, se prevista all'interno delle Schede della componente programmatica, di Edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare.

11. Fino alla stipula della convenzione di cui ai commi precedenti, sugli edifici interclusi nei Comparti Perequativi, sono ammessi solo interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

**art. 16. Monetizzazione e standard urbanistici**

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione, ove carenti.
2. Nei casi in cui l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, gli uffici possono proporre all'amministrazione di deliberare che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati per abitante dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC.
3. La proposta di monetizzazione può avvenire: esclusivamente per aree da destinare a standard indotti dall'intervento ed anche su iniziativa dell'Ufficio qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico.
4. La monetizzazione non è automatica ma una facoltà dell'Amministrazione e che la stessa non può ledere il rispetto dei minimi standard inderogabili di cui al D.M. 1444/1968.
5. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito la delibera della Giunta Comunale.
6. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
7. 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 delle aree a standard e per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

## **TITOLO II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC**

### **CAPO I - GENERALITÀ**

#### **art. 17. Disposizioni strutturali**

1. Le disposizioni strutturali del PUC, in osservanza della legislazione nazionale e regionale vigente, sono contenute negli elaborati di cui al precedente art. 5 e nei seguenti Capi del Titolo II e individuano:
  - a) i fattori caratterizzanti del territorio come risorse e criticità ambientali, culturali e paesaggistiche e in relazione ad essi stabiliscono indirizzi e prescrizioni per le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili (Capo II);
  - b) i sistemi funzionali articolati in successivi Ambiti di Territoriali Omogenei e i relativi criteri generali relativi agli interventi e alle destinazioni d'uso (Capo III);
  - c) gli ambiti trasformabili non conformativi delle proprietà immobiliari, che saranno soggetti a specifica disciplina della componente programmatica e degli API (Capo IV).

### **CAPO II - RISORSE E CRITICITÀ AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE**

#### **art. 18. Norme generali**

1. Il presente articolo disciplina 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 nelle TAV. "Vincoli paesaggistici, ambientali e storico-culturali", "Reti infrastrutturali ed impianti tecnologici e speciali e relative fasce di rispetto",
2. Ogni intervento è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.
3. Gli eventuali vincoli non indicati nell'elaborato, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
4. Le fasce di rispetto non modificano la destinazione degli Ambiti Territoriali Omogenei nelle quali le fasce stesse ricadono, pertanto, tali aree concorrono alla formazione della volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.
5. In tutte le fasce di rispetto non è ammessa la costruzione di edifici. È ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili e verde attrezzato sia pubblico che privato. È inoltre consentita l'attività agricola.
6. Per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite, nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici sovraordinati, esclusivamente operazioni di cui alla lettera a), b), c), e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. con esclusione di ogni intervento di nuova costruzione come definito alla lett. e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e degli interventi di cui all'art. 10 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..
7. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la costruzione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli nel rispetto della normativa vigente in materia e previo convenzionamento con il Comune.
8. Nel caso norme successive modifichino la profondità e caratteristiche delle fasce di rispetto queste sono recepite dal PUC senza che ciò ne determini variante.
9. Fermo restando il carattere meramente ricognitivo dell'estensione delle fasce di rispetto e delle limitazioni che le stesse determinano alla trasformazione del suolo, per la cui precisa identificazione si rinvia alle norme di settore che, ove più restrittive, prevalgono su quanto qui disposto, nel seguito sono fornite le disposizioni specifiche per le principali tipologie di fasce di rispetto interessanti il territorio comunale.

### **art. 19. Fasce di rispetto dalle strade**

1. Le fasce di rispetto dalle strade individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione.

1.1 L'ampiezza delle fasce di cui al comma precedente, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni sono:

- per le strade esterne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, definite dagli artt. 26 e 27 del D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, tenuto conto della classificazione di cui al Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade;
- per le strade interne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, definite dall'art. 28 del D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, tenuto conto della classificazione di cui al Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

1.2 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; 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 purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale. La disciplina sulle distanze non si applica:

- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili;
- alle strutture di arredo urbano;
- ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini
- ai muri di cinta fino ad un'altezza di 1,50 m. e muri di sostegno.

2. Eventuali deroghe dovranno essere richieste agli enti interessati.

### **art. 20. Area di rispetto cimiteriale**

1. Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione – fatta salva la possibilità di deroghe da parte degli Organi competenti – da vincoli di inedificabilità.
2. Il PUC rinvia alle pertinenti previsioni in materia di Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale,
3. cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo) definite nell'ambito del vigente RUEC che a sua volta ripropone la ricognizione della disciplina generale riportata nell'Allegato B dell'Intesa, stipulata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16112016).
4. Tali disposizioni operano e prevalgono sempre su eventuali contenuti contrastanti del PUC.

5. I vincoli concernenti le fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate nelle tavole di analisi o progetto e l'obbligo delle distanze di rispetto va rispettato anche in caso di errori grafici riscontrabili nelle tavole del PUC.
6. È ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della Legge sanitaria 1265/1934 e dalla Legge 983/1957. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo. La modifica delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, effettuata sulla base di atti emanati dai Competenti organi comunali ai sensi di legge, non costituiscono variante al PUC che recepisce il nuovo perimetro in maniera automatica.

#### **art. 21. Fasce di rispetto dai corsi d'acqua**

1. Le fasce di rispetto delle aree ricadenti lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali individuano le aree ove è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:
  - 25 metri per i fiumi al di sopra la quota di 500 slm, 50 metri al di sotto della detta quota;
  - 10 metri lungo i torrenti a scarsa portata;
  - 50 metri dal limite degli argini maestri e delle zone golenali;
  - lungo le coste del mare: con le modalità previste dal Codice della Navigazione e dal Regolamento per l'esecuzione del codice della navigazione.
- 1.1 Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua e dei laghi, nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici sovraordinati, possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione, senza aumento di volume, 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.
- 1.2 Oltre quanto previsto dalle norme generali sono consentite le opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, interventi tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale.

#### **art. 22. Fasce di rispetto degli elettrodotti**

1. Le fasce di rispetto relative alla "Distanza di Prima Approssimazione degli elettrodotti" individuano le aree nelle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. Le dimensioni di tali fasce sono determinate ai sensi del DM 29 maggio 2008 - Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti. Inoltre, 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.

#### **art. 23. Fasce di rispetto dei depuratori**

1. Allo stato attuale il depuratore presente nel territorio comunale di Furore è stato dismesso. In ogni caso, per questo tipo di impianto, si riporta comunque la normativa di settore. Le fasce di rispetto dei depuratori individuano una fascia di 100 metri come disciplinato dalla Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato

4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione". Entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione e devono essere adottati idonei accorgimenti qualitativi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

#### **art. 24. Punti di captazione**

1. Allo stato attuale nel territorio comunale di Furore non risultano presenti punti di captazione. In ogni caso, per questi elementi ambientali che appartengono della risorsa idrica, si riporta la normativa di settore. Le fasce di rispetto dai punti di captazione idrica ai sensi del D.P.R. 236/88, individuano le aree per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano per le quali sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in:
  - zone di tutela assoluta e zone di rispetto in riferimento alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa e zone di protezione;
  - zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.
- 1.1 La zona di tutela assoluta, adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri.
- 1.2 La zona di rispetto deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione e sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
  - dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - accumulo di concimi organici;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - apertura di cave e pozzi;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - impianti di trattamento di rifiuti;
  - pascolo e stazzo di bestiame.
- 1.3 Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
- 1.4 Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

#### **art. 25. Fasce di rispetto dagli acquedotti**

1. Le fasce di rispetto dall'asta del condotto sotterraneo dell'acquedotto, individuano le aree ricadenti nella fascia di 10 metri dall'asta del condotto sotterraneo dell'acquedotto. Ai sensi della D. Lgs n. 152/2006 nella fascia di rispetto dell'acquedotto non sono consentite:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga

conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto
- presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- Salvo diversa disposizione di Leggi regionali, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti
- strutture o attività: a) fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche.

#### **art. 26. Aree tutelate per legge**

1. Il PUC individua le aree tutelate per legge che includono elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale.
2. Nello specifico sono:
  - I corsi d'acqua pubblici;
  - Parco Regionale dei Monti Lattari;
  - Boschi;
  - Aree danneggiate e/o percorse dal fuoco;
  - Aree gravate da usi civici;
  - Ambiti di interesse archeologico;
  - Beni storici- architettonici, vincolati e/o indiziati;
  - Aree naturali protette: ZPS e SIC;
  - Area di riserva naturale;
  - Pericolosità e rischio idrogeologico.

#### **art. 27. I corsi d'acqua pubblici**

1. La rete idrografica, svolge un ruolo fondamentale per la salvaguardia della risorsa acqua e per il rispetto o il ristabilimento degli equilibri idrogeologici ed ecologici, con particolare riferimento alle aree da tutelare e valorizzare. I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico sulle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt, ciascuna sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico e soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs 42/2004 e ss. mm. ii.. La norma tutela non solo le sponde o il piede degli argini, per una fascia di 150 mt, ma anche l'intero corso d'acqua.

#### **art. 28. Parco Regionale dei Monti Lattari**

1. Il Parco regionale dei Monti Lattari è stato istituito con la Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 781, in ossequio alla Legge Regionale n. 33 del 1 settembre 1993 e s.m.i.. Il territorio comunale di Furore ricade negli ambiti A, B, C della zonizzazione del Parco Regionale dei Monti Lattari e fino all'approvazione del Piano del Parco regionale dei Monti Lattari, tutte le zone del territorio comunale ricadenti nel perimetro del Parco sono soggette all'applicazione delle Misure di salvaguardia di cui al decreto istitutivo del Parco.

#### **art. 29. Boschi**

1. I territori coperti da foreste e da boschi sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico. Il riferimento normativo per la tutela delle aree boscate è il D.Lgs. 3 aprile 2018, n. 34. La tutela riguarda i beni forestali anche attraverso il recupero alla forestazione di terreni nudi, cespugliati o comunque abbandonati e non utilizzati per altre produzioni agricole o zootecniche. Il vincolo è finalizzato inoltre alla tutela naturalistica, alla protezione idrogeologica, alla ricerca scientifica, la valorizzazione turistico-ricreativa. In tali aree qualsiasi attività che comporti mutamento di destinazione ovvero trasformazione nell'uso dei boschi e dei terreni nudi e saldi sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica e subordinati alle modalità esecutive prescrittive.

#### **art. 30. Aree danneggiate e/o percorse dal fuoco**

1. Comprende le aree percorse dal fuoco, individuate nella TAV. "*Aree percorse e/o danneggiate dal fuoco*", distinte per anno.
2. Tali aree sono soggette a vincolo ai sensi della Legge Quadro in materia di incendi boschivi (L. n. 353/2000). In particolare, sono soggette ai seguenti vincoli:

- Vincoli quindici anni

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

- Vincoli dieci anni

Sulle zone boscate e sui pascoli i cui soprassuolo siano stati percorsi dal fuoco, è vietata per dieci anni, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

- Vincoli cinque anni

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

**art. 31. Ambiti di interesse archeologico**

1. Comprendono aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico.
2. In tali aree è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.
3. Nelle aree libere sottoposte a vincolo archeologico, fatte salve misure più restrittive stabilite dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dai suoi organi periferici, sono ammessi esclusivamente interventi direttamente finalizzati alla ricerca archeologica, alla tutela e alla valorizzazione previa autorizzazione della competente Soprintendenza.
4. Negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
5. Nelle aree di interesse archeologico, così come perimetrare dal PUC, tutti gli interventi di iniziativa pubblica – in applicazione dell'art.25 del D. Lgs.50/2016 - che comportino scavi o movimenti di terra necessitano di parere della Soprintendenza ABAP competente per territorio che potrà chiedere, in sede istruttoria, anche saggi e scavi archeologici preventivi con oneri a carico della committenza. Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà alla committenza le eventuali disposizioni di tutela e salvaguardia delle emergenze archeologiche e le eventuali successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività preliminari di cui sopra.
6. Ferme restando le competenze della Soprintendenza ABAP nonché gli obblighi dei privati relativamente alle aree vincolate ai sensi della Parte II del D. Lgs.42/2004, per le aree di interesse archeologico, è fatto obbligo ai soggetti pubblici e privati che intendano in dette zone realizzare interventi comportanti scavi, anche limitati, di preavvertire la citata Soprintendenza con 20 giorni di anticipo dell'inizio dei lavori.
7. Ai sensi del D.L.vo n.42/2004 e ss. mm. ii., è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di farne denuncia entro ventiquattro ore al Soprintendente o al Sindaco, ovvero all'Autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.

**art. 32. Aree naturali protette: ZPS e SIC**

1. Il Comune di Furore è interessato dalla presenza di un'area SIC-IT8050051 "Valloni della Costiera Amalfitana".
2. Nei siti SIC e ZPS devono essere garantite le previsioni relative alla loro regolamentazione previste dallo specifico Piano di Gestione dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS).

**art. 33. Pericolosità e rischio di natura idrogeologica**

1. Il PUC tiene conto degli allegati geologici sviluppati a suo corredo, concernenti le indagini di natura geologica, come disposto dalle norme e dalle disposizioni di legge in materia.
2. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente allo studio geologico allegato al PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il Bacino Idrografico del fiume Sele (attuale Autorità Distrettuale dell'Appennino Meridionale).
3. Gli interventi in area non suscettibile di trasformazione dalle risultanze dello studio geologico e del PSAI potranno essere soggetti a proposta di variante al PSAI a seguito di monitoraggi strumentali e/o opere di mitigazione del rischio come indicato all'art 55 dalle NTA del "Testo

unico coordinato delle norme di attuazione dei PSAI relativi ai Bacini Idrografici Regionali in destra e in sinistra Sele ed interregionale del Fiume Sele.

4. Al fine di eliminare, mitigare o prevenire i rischi idrogeologici, il PUC, ha recepito tutti gli indirizzi, norme e prescrizioni del PSAI, ed in particolare:
  - ha tenuto conto di tutta la cartografia tematica del PSAI e delle mappe della pericolosità e del rischio;
  - rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione del PSAI per la disciplina delle attività urbanistiche ed edilizie possibili nelle aree classificate a diversi livelli di pericolosità e rischio.
5. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di quest'ultimo.

#### **art. 34. Aree ed elementi di interesse storico - culturale**

1. Il Piano Urbanistico Comunale sottopone a specifica tutela le aree e gli elementi di specifico interesse storico, artistico, culturale, archeologico, e testimoniale, anche se non individuate sulle tavole di piano.
2. Tali aree ed elementi sono:
  - manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (lavatoi, pozzi, forni esterni e simili);
  - muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
  - cappelle, edicole votive e tabernacoli;
  - fonti e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
  - stemmi, cornici, sculture, rilievi, dipinti e altri elementi decorativi.
3. I manufatti indicati al comma 2 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.
4. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti indicati al comma 1.
5. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
  - ripristino con le tecniche del restauro;
  - ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
6. Per gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico-architettonico o documentario non vincolati con specifico atto, laddove nella specifica disciplina di zona è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, esso si intende con vincolo di restauro e ripristino dei fronti

#### **art. 35. Aggiornamento e consultazione dei vincoli**

1. L'apposizione di vincoli con valore conformativo dopo l'approvazione del PUC, qualora derivanti da leggi immediatamente operanti, da provvedimenti amministrativi immediatamente efficaci o da piani sovraordinati, nel solo caso in cui questi si esprimano attraverso prescrizioni, comporta l'aggiornamento degli elaborati del PUC. Tali modifiche sono recepite formalmente con delibera del Consiglio Comunale.

#### **art. 36. Interventi non ultimati**

1. La presente normativa è valida esclusivamente per gli edifici non ultimati di cui sia dimostrata l'esistenza legittima al momento dell'adozione del PUC.

2. Al fine del miglioramento della complessiva qualità urbanistica e paesaggistica, è vietato lasciare ferri in attesa, impalcature e altre forme di condizione precaria o a rustico del manufatto di cui sia richiesta licenza d'uso, in tutti gli Ambiti Territoriali Omogenei.
3. Decorsi i termini temporali del titolo edilizio rilasciato, fatte salve eventuali proroghe accordate con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale può compiere interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente per l'eliminazione degli elementi di precarietà, qualora non sia terminata almeno la muratura esterna.
4. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Si procede altresì, ove necessario al ricalcolo del contributo di costruzione.

**art. 37. Promozione della qualità dell'architettura**

1. Il PUC favorisce la promozione e la valorizzazione dell'architettura negli interventi edilizi e urbanistici in linea con quanto disposto dalla L.R. n.19 del 2019 "Legge per la promozione della qualità dell'architettura".
2. Promuove altresì l'adozione di materiali costruttivi e tecniche proprie della bioarchitettura, con l'obiettivo di contenere i consumi energetici e utilizzare di energie rinnovabili. L'amministrazione comunale può, tramite un apposito regolamento, stabilire che in sede di rilascio di titolo abilitativo, si possano applicare forme incentivanti di natura fiscale o altre forme di incentivazione ad esempio, ridurre gli oneri per le urbanizzazioni secondarie e per i costi di costruzione.
3. Il Comune di Furore riconosce la competizione concorsuale e il confronto tra idee e proposte diverse è garanzia per conseguire la migliore qualità degli interventi di architettura e di trasformazione del territorio sia di iniziativa privata che pubblica, ed individua pertanto nel concorso di idee e nel concorso di progettazione le procedure più appropriate per perseguire tale fine. Tali procedure (concorso di idee e/o progettazione) sono ritenute lo strumento più idoneo per acquisire proposte ideativa per tematiche architettoniche e di pianificazione che, per la loro complessità, richiedono un ampio confronto attraverso esplorazioni architettoniche.
4. L'amministrazione comunale può individuare un luogo pubblico, come luogo dedicato alla partecipazione informata e attiva dei cittadini e al dibattito pubblico e spazio di esposizione permanente dei processi e degli interventi in corso sia di carattere urbanistico che architettonico.

### **CAPO III - DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO COMUNALE - GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI**

#### **art. 38. Articolazione del territorio per "Sistemi"**

1. Il PUC nella sua componente strutturale è stato definito in rapporto alle seguenti quattro principali sistemi:
  - Sistema naturale e rurale;
  - Sistema insediativo;
  - Sistema produttivo;
  - Sistema infrastrutturale.
2. Il Sistema naturale e rurale individua gli spazi naturali contraddistinti da un elevato valore naturalistico (bosco, macchia mediterranea, vegetazione spontanea, prateria) e le aree agricole caratterizzate da valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali, produzioni agricole e modelli insediativi che si considerano parte integrante del paesaggio naturale e rurale nel quale si trovano. Inoltre, individua il reticolo idrografico quale componente strutturante e caratterizzante il disegno complessivo del Sistema ambientale e la cui tutela rappresenta un obiettivo prioritario del PUC. Si articola nei seguenti ambiti:
  - E1 – Tutela naturale ricadenti in z.t. 1a del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E2 – Tutela silvo-pastorale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)
  - E3 – Tutela dei terrazzamenti ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E4 – Tutela agricola ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E5 – Aree boscate e spazi naturali di tutela integrata e risanamento ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E6 – Aree agricole terrazzate di tutela integrata e risanamento ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E7 – Aree agricole ricadenti in z.t. 5 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E8 – Zona di rispetto ricadente in z.t. 4 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E9 – Arenili e scogliere ricadenti in z.t. 1a del P.U.T.
3. Il Sistema storico e insediativo costituito dall'edificato e le sue interazioni con gli spazi limitrofi e circostanti, si articola nei seguenti ambiti:
  - A1 – Ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. (zona A /D.I. n. 1444/1968);
  - A2 – Ambiti storico-identitari (zona A /D.I. n. 1444/1968);
  - A3 - Edifici di interesse storico-architettonico;
  - B1 – Tessuti residenziali ricadenti in z.t. 5 del P.U.T. (zona B / D.I. n. 1444/1968);

- Attrezzature per il territorio esistenti;

  - S1 - Attrezzature di interesse comune;
  - S2 - Attrezzature per l'istruzione;
  - S3 - Aree per il parcheggio;
  - S4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
4. Il Sistema produttivo che individua le aree occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive (industriali, artigianali, turistiche, commerciali e di servizio) in esercizio o dismesse, si articola nei seguenti ambiti:
  - D1 – Aree turistiche gestite in modalità imprenditoriale e stabile e servizi complementari esistenti e relative aree di pertinenza (Zona D/ D.I. n. 1444/1968);
  - D2 – Aree produttive e relative aree di pertinenza (Zona D/ D.I. n. 1444/1968);

5. Il Sistema infrastrutturale individua le aree destinate alle infrastrutture a rete, areali e puntuali, si articola in:
  - Viabilità primaria esistente;
  - Rete stradale esistente;
  - Rete stradale di progetto;
  - Rete stradale esistente da potenziare;
  - Percorsi e sentieri;
  - Sistemi ettometrici da realizzare;
  - SG1 - Impianto cimiteriale.
  - SG2 - Impianti tecnologici (Depuratore, isola ecologica, distributori carburanti, serbatoi, ecc.);
1. Le trasformabilità sono definite come segue:
  - ATI – Ambiti di trasformabilità integrata (trasformabili per edilizia residenziale pubblica);
  - ATS – Ambiti di trasformabilità per servizi;
  - ATP - Ambiti di trasformabilità produttiva-commerciale;

## Sezione 1 Sistema naturale e rurale

### art. 39. Generalità

1. Il Sistema naturale e rurale (PUC) individua gli spazi naturali comprendenti aree ad elevato valore naturalistico (bosco, macchia mediterranea, vegetazione spontanea, prateria), le aree agricole (comprendenti aree caratterizzate da valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali, produzioni agricole e modelli insediativi che si considerano parte integrante del paesaggio naturale e rurale nel quale si trovano) e il reticolo idrografico quale componente strutturante e caratterizzante il disegno complessivo del Sistema ambientale e la cui tutela rappresenta un obiettivo prioritario del PUC.
2. In particolare, il PUC si articola nei seguenti ambiti:
  - E1 – Tutela naturale ricadenti in z.t. 1a del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E2 – Tutela silvo-pastorale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)
  - E3 – Tutela dei terrazzamenti ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E4 – Tutela agricola ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E5 – Aree boscate e spazi naturali di tutela integrata e risanamento ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E6 – Aree agricole terrazzate di tutela integrata e risanamento ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E7 – Aree agricole ricadenti in z.t. 5 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E8 – Zona di rispetto ricadente in z.t. 4 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
  - E9 – Arenili e scogliere.

### art. 40. E1 – Tutela naturale ricadenti in z.t. 1a del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)

#### 1. Definizione

Comprende le aree caratterizzate da emergenze geologiche che si presentano prevalentemente con roccia affiorante, talvolta a vegetazione spontanea o, in taluni casi, risultano caratterizzate dalla presenza di bosco, macchia mediterranea, prateria o sabbia che maggiormente caratterizzano il paesaggio della Costiera Amalfitana, ricadenti nella zona 1a del P.U.T.

#### 2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità attuale e potenziale.

#### 3. Destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici esistenti

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

**R1**-Residenza;

**A1**-Residenza dell'imprenditore agricolo;

**A2**-Fabbricati rurali di servizio;

**A5**-Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse;

**A6**- Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente (Legge Regionale 6 novembre 2008, n. 15 e s.m.i.);

**T3**-Rifugi di montagna.

#### 4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e smi), tramite intervento edilizio diretto sono:

- per gli edifici e gli altri manufatti esistenti a tutto il 1955:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
  - **R**- Restauro;
  - **Rc** - Risanamento conservativo.
- per gli edifici e gli altri manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, è ammesso il cambio di destinazione d'uso che non comporti mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro- silvo- pastorale.

#### 5. Trasformazioni

Non sono ammessi qualsiasi trasformazione del suolo (sbancamenti, riporti, muri di sostegno ecc.), qualunque attraversamento di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie, teleferiche, diversi da quelli eventualmente previsti dal P.U.T., alcun intervento di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente, fatti salvi gli interventi selvicolturali esclusivamente indirizzati ad assicurare la rinnovazione naturale del sopra suolo con la eliminazione meccanica di specie estranee infestanti.

Potranno essere previsti, nell'ambito della definizione della componente programmatica, la redazione di progetti unitari di restauro del paesaggio, culturalmente qualificati (anche tramite il coinvolgimento di privati) tesi a:

- rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale mediante la demolizione delle opere eseguite in contrasto con esso o la realizzazione degli indispensabili interventi di difesa suolo;
- ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione;
- promuovere la fruizione delle aree per finalità naturalistiche, scientifiche, didattiche e culturali.

È fatto obbligo ai proprietari di:

- eseguire con regolarità gli interventi di manutenzione del territorio necessari al fine di assicurare la conservazione della vegetazione spontanea, la prevenzione degli incendi e dei fenomeni di erosione e dissesto idrogeologico;
- garantire il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici, al fine di incentivare le attività turistiche ed escursionistiche, anche mediante il ripristino di sentieri o passaggi pedonali esistenti.

Nell'ambito è previsto, inoltre:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità esistente, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, delle strade esistenti ad esclusivo uso agricolo o forestale e necessarie alla difesa del suolo e alla protezione civile o comunque di pubblica utilità, ivi comprese le piste di esbosco e viali tagliafuoco.

#### 6. Interventi di nuova costruzione

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione sia pubblica che privata.

**art. 41. E2 – Tutela silvo-pastorale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)**

1. Definizione

Comprende le aree caratterizzate dalla presenza prevalente di formazioni boschive, a fustaia, miste ed a ceduo, come individuate dallo studio agronomico allegato al PUC, ricadenti nella zona 1b del P.U.T.

2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità attuale e il rafforzamento della funzionalità ecosistemica al fine della costruzione della rete ecologica e del mantenimento della biodiversità.

3. Destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici esistenti

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

**Destinazioni residenziali:**

- **R1**-Residenza;

**Destinazioni agricole-ruali:**

- **A1**-Residenza dell'imprenditore agricolo;
- **A2**-Fabbricati rurali di servizio;
- **A5**-Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse;
- **A6**- Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente (Legge Regionale 6 novembre 2008, n. 15 e s.m.i.);

**Destinazioni turistico-ricettive:**

- **T3**-Rifugi di montagna.

4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e smi), tramite intervento edilizio diretto sono:

- per gli edifici e gli altri manufatti esistenti a tutto il 1955:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
  - **R**- Restauro;
  - **Rc** - Risanamento conservativo;
  - **D** – Demolizione senza ricostruzione, in particolare delle superfetazioni;
  - Variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente comma;
  - Adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e privilegiando, compatibilmente con le esigenze distributive interne, una riqualificazione figurativa del manufatto preesistente, in particolare qualora siano già presenti corpi aggiunti addossati ai muri perimetrali. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:
    - a. dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30,00 mq di superficie utile netta;

- b. incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);
- per gli edifici e gli altri manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, è ammesso il cambio di destinazione d'uso che non comporti mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale.

## 5. Trasformazioni

Nell'ambito è ammessa:

- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3,00 con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 300 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti;
- la realizzazione di rampe di collegamento fra gli eventuali terrazzamenti di larghezza non superiore a ml 1,50; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a vista senza stilatura dei giunti;
- l'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili, purché non comporti il taglio di alberi o arbusti, per il trasporto di legname o di materiale per le attività forestali;
- il rifacimento di muri di sostegno nel rispetto alle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare si raccomanda l'uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti;
- la realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame con annessi capanni di ricovero e per le lavorazioni ad esclusivo servizio di attività connesse con la zootecnia, adeguatamente documentate da un piano di sviluppo aziendale, nel rispetto dei seguenti parametri:  
Superficie edificabile max = 25 mq;  
Volume edificabile max = 60 mc;  
h max = 2,40 ml;  
distanza dai confini minima pari a 20 ml.
- Il rimboschimento ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale;
- La sostituzione degli ordinamenti colturale esistenti per il recupero delle attività agricole nelle aree agricole abbandonate o semiabbandonate attestate mediante perizia giurata di tecnico abilitato in materia agronomica, e solo nell'ambito delle tipologie colturali oggetto di tutela (agrumeti, vigneti, oliveti). A seguito della riconversione, per tali aree valgono le norme di cui all'art. 46, o art. 47 nel caso di sistemazione del suolo attraverso terrazzamenti.

## 6. Interventi di nuova costruzione

Nell'ambito non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata.

**art. 42. E3 – Tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)**

1. Definizione

Comprende le aree interessate dalla presenza di terrazzamenti, coltivati in prevalenza da agrumeti, vigneti, oliveti, ortive, ecc., come individuate dallo studio agronomico allegato al PUC, ricadenti nella zona 1b del P.U.T.

2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la conservazione dei caratteri identitari e paesaggistici oltre che il potenziamento della funzionalità ecosistemica e del ruolo di connessione con le aree naturali al fine della costruzione della rete ecologica.

3. Destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici esistenti

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

**R1**-Residenza;

**A1**-Residenza dell'imprenditore agricolo;

**A2**-Fabbricati rurali di servizio;

**A5**-Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse;

**A6**- Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente (Legge Regionale 6 novembre 2008, n. 15 e s.m.i.);

**T3**-Rifugi di montagna.

4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e smi), tramite intervento edilizio diretto sono:

- per gli edifici e gli altri manufatti esistenti a tutto il 1955:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
  - **R**- Restauro;
  - **Rc** - Risanamento conservativo;
  - **D** – Demolizione senza ricostruzione in particolare delle superfetazioni;
  - Adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e privilegiando, compatibilmente con le esigenze distributive interne, una riqualificazione figurativa del manufatto preesistente, in particolare qualora siano già presenti corpi aggiunti addossati ai muri perimetrali. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:
    - a. dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30,00 mq di superficie utile netta;
    - b. incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);
- per gli edifici e gli altri manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, è ammesso il cambio di destinazione d'uso che non comporti mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale.

## 5. Trasformazioni

Nell'ambito è ammessa:

- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3,00 con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 300 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti;
- la realizzazione di rampe di collegamento fra gli eventuali terrazzamenti di larghezza non superiore a ml 1,50; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a vista senza stilatura dei giunti;
- l'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili, purché non comporti il taglio di alberi o arbusti, per il trasporto di prodotti agricoli o di materiali (pali, reti, concimi ecc.) per le attività agrumicole o viticole;
- il rifacimento di muri di sostegno nel rispetto alle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare si raccomanda l'uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti;
- È fatto divieto di sostituire gli ordinamenti colturali esistenti: agrumeti, vigneti, oliveti, con altri di diverso tipo. È possibile derogare a tale divieto unicamente in caso di assoluta necessità connessa a documentate e non altrimenti risolvibili circostanze, attestate mediante perizia giurata di tecnico abilitato in materia agronomica, e solo nell'ambito delle tipologie colturali in precedenza richiamate ed oggetto di tutela.

## 6. Interventi di nuova costruzione

Nell'ambito non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata.

### **art. 43. E4 – Tutela agricola ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)**

#### 1. Definizione

Comprende le aree coltivate in prevalenza da agrumeti, vigneti, oliveti e ortive, come individuate dallo studio agronomico allegato al PUC, che concorrono in maniera significativa alla definizione dei caratteri paesaggistici della Costiera Amalfitana, ricadenti nella zona 1b del P.U.T.

#### 2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la conservazione dei caratteri identitari e paesaggistici oltre che il potenziamento della funzionalità ecosistemica e del ruolo di connessione con le aree naturali al fine della costruzione della rete ecologica.

#### 3. Destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici esistenti

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

**R1**-Residenza;

**A1**-Residenza dell'imprenditore agricolo;

**A2**-Fabbricati rurali di servizio;

**A5**-Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse;

**A6**- Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente (Legge Regionale 6 novembre 2008, n. 15 e s.m.i.);

**T3**-Rifugi di montagna.

#### 4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.), tramite intervento edilizio diretto sono:

- per gli edifici e gli altri manufatti esistenti a tutto il 1955:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
  - **R** - Restauro;
  - **Rc** - Risanamento conservativo;
  - **D** – Demolizione senza ricostruzione, in particolare delle superfetazioni;
  - Adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e privilegiando, compatibilmente con le esigenze distributive interne, una riqualificazione figurativa del manufatto preesistente, in particolare qualora siano già presenti corpi aggiunti addossati ai muri perimetrali. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:
    - a. dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30,00 mq di superficie utile netta;
    - b. incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);
- per gli edifici e gli altri manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, è ammesso il cambio di destinazione d'uso che non comporti mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro– silvo– pastorale.

#### 5. Trasformazioni

Nell'ambito è ammessa:

- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3,00 con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 300 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti;
- la realizzazione di rampe di collegamento fra gli eventuali terrazzamenti di larghezza non superiore a ml 1,50; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a vista senza stilatura dei giunti;

- l'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili, purché non comporti il taglio di alberi o arbusti, per il trasporto di prodotti agricoli o di materiali (pali, reti, concimi ecc.) per le attività agrumicole o viticole;
- il rifacimento di muri di sostegno nel rispetto alle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare si raccomanda l'uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti;
- la realizzazione o l'ampliamento di stalle o depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, entro il limite del 15% del volume di detta casa e comunque non oltre 120 mc; nelle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto tale tipo di intervento non è consentito.
- la realizzazione, per una sola volta, da parte dei conduttori, ancorché in economia, dei fondi agricoli non inferiori a 500 mq, di piccoli capanni in legno e/o tettoie, facilmente removibili, per il ricovero degli attrezzi e delle derrate, di SC non superiore a 10 mq e altezza non maggiore a 2,20 ml alla gronda e 2.80 al colmo;
- È consentita la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione della costiera amalfitana.

#### 6. Interventi di nuova costruzione

Nell'ambito non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata.

### **art. 44. E5 - Aree boscate e spazi naturali di tutela integrata e risanamento ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)**

#### 1. Definizione

Comprende le aree caratterizzate dalla presenza prevalente di boschi, a fustaia, misti o cedui, e le aree incolte, le praterie, le aree con vegetazione rada, macchia mediterranea, garighe, come individuate dallo studio agronomico allegato al PUC, ricadenti nella zona 3 del P.U.T.

#### 2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità attuale e potenziale e il rafforzamento della loro funzionalità eco sistemica e del ruolo di connessione con altri ambiti ad elevata naturalità, al fine della costruzione della rete ecologica e del mantenimento della biodiversità.

#### 3. Destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici esistenti

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

**R1**-Residenza;

**A1**-Residenza dell'imprenditore agricolo;

**A2**-Fabbricati rurali di servizio;

**A5**-Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse;

**A6**- Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente (Legge Regionale 6 novembre 2008, n. 15 e s.m.i.);

**T3**-Rifugi di montagna.

#### 4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e smi), tramite intervento edilizio diretto sono:

- per gli edifici e gli altri manufatti esistenti a tutto il 1955:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;

- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
  - **R**- Restauro;
  - **Rc** - Risanamento conservativo.
- per gli edifici e gli altri manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati:
- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, è ammesso il cambio di destinazione d'uso che non comporti mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

## 5. Trasformazioni

Nell'ambito è ammessa:

- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3,00 con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 3,00 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti;
- la realizzazione di rampe di collegamento fra gli eventuali terrazzamenti di larghezza non superiore a ml 1,50; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a vista senza stilatura dei giunti;
- l'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili, purché non comporti il taglio di alberi o arbusti, per il trasporto di legname o di materiali per le attività forestali;
- il rifacimento di muri di sostegno nel rispetto alle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare si raccomanda l'uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti;
- la realizzazione o l'ampliamento di stalle o depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, entro il limite del 15% del volume di detta casa e comunque non oltre 120 mc; nelle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto tale tipo di intervento non è consentito.
- la realizzazione, per una sola volta, da parte dei conduttori, ancorché in economia, dei fondi agricoli non inferiori a 500 mq, di piccoli capanni in legno e/o tettoie, facilmente removibili, per il ricovero degli attrezzi e delle derrate, di SC non superiore a 10 mq e altezza non maggiore a 2,20 ml alla gronda e 2.80 al colmo;
- interventi di rimboschimento ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale.

Potranno essere previsti, nell'ambito della definizione della componente programmatica, la redazione di progetti unitari di restauro del paesaggio, culturalmente qualificati (anche tramite il coinvolgimento di privati) tesi a:

- rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale mediante la demolizione delle opere eseguite in contrasto con esso o la realizzazione degli indispensabili interventi di difesa suolo;
- ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione;

- promuovere la fruizione delle aree per finalità naturalistiche, scientifiche, didattiche e culturali.

Sono inoltre ammessi:

- gli interventi definiti dalla componente operativa del PUC volti alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico completamente interrato/in roccia (parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche di interesse comune, servizi generali e impianti tecnologici pubblici);
- la sistemazione delle aree per la pubblica fruizione con finalità escursionistiche, didattiche, ricreative, senza alcuna sostanziale modifica degli assetti piano altimetrici, se non per consentire la fruizione delle aree mediante il ricorso a interventi di ingegneria naturalistica, e, soprattutto, senza alcuna sostanziale modifica degli assetti naturalistici, vegetazionali geomorfologici.

È fatto obbligo ai proprietari di:

- eseguire con regolarità gli interventi di manutenzione del territorio necessari al fine di assicurare la conservazione della vegetazione spontanea, la prevenzione degli incendi e dei fenomeni di erosione e dissesto idrogeologico;
- garantire il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici, al fine di incentivare le attività turistiche ed escursionistiche, anche mediante il ripristino di sentieri o passaggi pedonali esistenti.

## 6. Interventi di nuova costruzione

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione sia pubblica che privata.

### **art. 45. E6 – Aree agricole terrazzate di tutela integrata e risanamento ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968).**

#### 1. Definizione

Comprende le aree agricole e le aree interessate dalla presenza di terrazzamenti, coltivati in prevalenza da agrumeti, vigneti, oliveti, ortive, ecc., come individuate dallo studio agronomico allegato al PUC, ricadenti nella zona 3 del P.U.T.

#### 2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la conservazione dei caratteri paesaggistici e il potenziamento della funzionalità ecosistemica e del ruolo di connessione con gli ambiti del sistema naturale e rurale in quanto tali aree concorrono in maniera significativa alla organizzazione agricola del territorio e, allo stesso tempo, alla caratterizzazione degli ambiti urbani e periurbani del territorio comunale.

#### 3. Destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici esistenti

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

**R1**-Residenza;

**A1**-Residenza dell'imprenditore agricolo;

**A2**-Fabbricati rurali di servizio;

**A5**-Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse;

**A6**- Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente (Legge Regionale 6 novembre 2008, n. 15 e s.m.i.);

**T3**-Rifugi di montagna.

#### 4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e smi), tramite intervento edilizio diretto sono:

- per gli edifici e gli altri manufatti esistenti a tutto il 1955:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
  - **R**- Restauro;
  - **Rc** - Risanamento conservativo;
  - **D** – Demolizione senza ricostruzione in particolare delle superfetazioni;
  - Adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e privilegiando, compatibilmente con le esigenze distributive interne, una riqualificazione figurativa del manufatto preesistente, in particolare qualora siano già presenti corpi aggiunti addossati ai muri perimetrali. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:
    - c. dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30,00 mq di superficie utile netta;
    - d. incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);
- per gli edifici e gli altri manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, è ammesso il cambio di destinazione d'uso che non comporti mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

#### 5. Trasformazioni

Nell'ambito è ammessa:

- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3,00 con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 300 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti;
- la realizzazione di rampe di collegamento fra gli eventuali terrazzamenti di larghezza non superiore a ml 2,00; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a vista senza stilatura dei giunti;
- l'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili, purché non comporti il taglio di alberi o arbusti, per il trasporto di prodotti agricoli o di materiali (pali, reti, concimi ecc.) per le attività agrumicole o viticole;
- il rifacimento di muri di sostegno nel rispetto alle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare si raccomanda l'uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti;

- È fatto divieto di sostituire gli ordinamenti colturali esistenti: agrumeti, vigneti, oliveti, con altri di diverso tipo. È possibile derogare a tale divieto unicamente in caso di assoluta necessità connessa a documentate e non altrimenti risolvibili circostanze, attestate mediante perizia giurata di tecnico abilitato in materia agronomica, e solo nell'ambito delle tipologie colturali in precedenza richiamate ed oggetto di tutela.

#### 6. Interventi di nuova costruzione

Nell'ambito non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata.

Le aree inedificate che il PUC o i PUA non destinano ad integrazione degli spazi pedonali o ad attrezzature e servizi pubblici sono vincolate alla inedificabilità con conservazione e/o potenziamento degli impianti privati a verde. In particolare, per le aree scoperte private è prescritta la conservazione delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree alberate se la copertura di terreno al di sopra del solaio del parcheggio risulta di spessore inferiore a ml 1,0 ovvero nei limiti dimensionali indicati da perizia agronomica asseverata al fine di garantire il mantenimento della vegetazione esistente o la sostituzione con altri ordinamenti colturali appartenenti alla tradizione dell'area.

### **art. 46. E7 - Area agricola ricadente in z.t. 4 e 5 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)**

#### 1. Definizione

Comprendono le aree inedificate, o coltivate, o con piccole porzioni di bosco ricadenti nella zona territoriale 4 di riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado e zona territoriale 5 di riqualificazione insediativa ed ambientale di secondo grado del PUT.

#### 2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la conservazione e il recupero delle caratteristiche del paesaggio naturale e rurale, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 37 delle NTA del PTCP, pur consentendo l'insediamento di attività compatibili con la funzione agricola primaria.

#### 3. Destinazioni d'uso ammissibili

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

- **R1**-Residenza (se preesistente);
- **R4** - Residenza turistica (se preesistente);
- **A1**-Residenza dell'imprenditore agricolo;
- **A2**-Fabbricati rurali di servizio;
- **A5**-Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse;
- **A6**-Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente (Legge Regionale 6 novembre 2008, n. 15 e s.m.i.);
- **T3**-Rifugi di montagna (limitatamente agli edifici esistenti).

#### 4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e smi), tramite intervento edilizio diretto sono:

- per gli edifici e gli altri manufatti esistenti a tutto il 1955:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
  - **R**- Restauro;

- **Rc** - Risanamento conservativo;
- **Re** – Ristrutturazione edilizia ad esclusione di edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario;
- **D** – Demolizione senza ricostruzione in particolare delle superfetazioni;
- Adeguamento funzionale degli alloggi, una tantum, tramite incremento di superficie utile netta, pari al 20% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 30,00 mq purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e privilegiando, compatibilmente con le esigenze distributive interne, una riqualficazione figurativa del manufatto preesistente, in particolare qualora siano già presenti corpi aggiunti addossati ai muri perimetrali. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:
  - a. dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30,00 mq di superficie utile netta;
- per gli edifici e gli altri manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
  - **R**- Restauro;
  - **Rc** - Risanamento conservativo;

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, è ammesso il cambio di destinazione d'uso che non comporti mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

## 5. Trasformazioni

Nell'ambito sono consentite le seguenti trasformazioni:

- la realizzazione della viabilità minore (interpodereale o suburbana) indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3,00 con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 300 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti;
- la realizzazione di rampe di collegamento fra gli eventuali terrazzamenti di larghezza non superiore a ml 2,00; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- la realizzazione di piccoli vettori meccanici temporanei per la movimentazione di prodotti agricoli in fondi non direttamente serviti dalla viabilità ovvero di piccoli impianti di sollevamento, di natura precaria e volti a soddisfare la necessità contingente di movimentare prodotti agricoli e/o attrezzi agricoli in siti impervi o comunque privi di accessibilità carrabile.

## 6. Interventi di nuova costruzione

È ammessa la realizzazione di nuova edilizia strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale nel rispetto dei seguenti parametri:

- per le abitazioni:
  - lotto minimo: 10.000 mq;

- indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq;
- H max: 7,50 m;
- V max: 500 mc;
- per le pertinenze rigorosamente connesse con la conduzione agricola del fondo, purché prive di passaggi interni di collegamento con l'abitazione e/o di servizi igienici distinti:
  - indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,003 mc/mq;
  - altezza massima 4,00 m.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale che non risulti proprietario di altra abitazione nel territorio comunale e che non abbia ceduto o donato abitazioni nel territorio comunale a parenti e/o affini negli ultimi 5 anni, è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui ricadenti negli ambiti E6 ed E7 a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Tutte le aree utilizzate a fini edificatori in applicazione delle presenti Norme restano vincolate alla inedificabilità con vincolo trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso la Segreteria Comunale. Il richiedente il titolo abilitativo deve possedere uno dei seguenti requisiti:

- Persone fisiche:
  - Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile;
  - Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.:
    - I.A.P. zona non svantaggiata;
    - I.A.P. zona svantaggiata.
  - Imprenditore part-time (imprenditore agricolo non a titolo principale – cosiddetto “part-time” – Rilevante solo a fini urbanistici)
  - Coltivatore Diretto;
  - Imprese familiari;
- Persone diverse da quelle fisiche:
  - Società semplici (Almeno 1 socio dev'essere I.A.P.);
  - Società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere I.A.P.;
  - Società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere I.A.P.;
  - Società cooperative;

Gli interventi sono consentiti a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.), redatto 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 silvoambientali 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. L'approvazione del piano di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione del P.S.A. 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 P.S.A., 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 Rurali 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 P.S.A., in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo P.S.A..

#### **art. 47. Arenili e scogliere**

1. L'arenile e/o le scogliere balneabili (pubbliche e/o private) vanno lasciate nella misura più ampia possibile libere da costruzioni, anche di natura provvisoria/stagionale.
2. Per tale ambito il comune ha l'obbligo di redigere entro 240 giorni dall'approvazione del Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali (PUAD approvato recentemente in Consiglio Regionale – BURC n° 34 del 29/04/2024) il Piano Attuativo di utilizzazione delle Aree del Demanio marittimo di seguito PAD.
3. Il PAD è l'atto con cui ogni Comune costiero, nel rispetto della normativa regionale e statale e dei piani vigenti ed in conformità alle disposizioni contenute nel PUAD individua ambiti omogenei di intervento e stabilisce per ciascuno di essi le tipologie di insediamento nonché il relativo standard di servizi con particolare riferimento alle aree da destinare alla balneazione, alle spiagge libere e alle spiagge libere attrezzate, ai servizi e alle attrezzature connesse all'attività degli stabilimenti balneari.
4. Il PAD dovrà indicare l'attuale uso delle aree demaniali, distinguendole secondo le destinazioni di arenile, soggiorno all'ombra, servizi di spiaggia, stabilimenti balneari e loro classificazione, spiagge libere e spiagge libere attrezzate.
5. I confini del pubblico demanio marittimo che individuano l'ambito del PAD dovranno essere desunti dal Portale Integrato per la Pianificazione del Demanio e dello spazio marittimo (S.I.D.) del Ministero delle Infrastrutture con individuazione grafica delle singole aree demaniali date in concessione.
6. Il PAD dovrà indicare su cartografia in scala adeguata (1:2.000, 1:1.000, 1:500):
  - a) le aree a pericolosità/rischio idrogeologico, di tutela paesaggistica e ambientale, naturali protette, di protezione speciale, nonché aree di servitù militari o altre con obblighi derivanti dagli strumenti di pianificazione comunale o di area vasta, vigenti e/o adottati;
  - b) le diverse infrastrutture a rete, esistenti e previste dagli strumenti urbanistici generali e settoriali, distinte per tipologie d'uso:
    - viabilità di penetrazione;
    - parcheggi;
    - accessi al mare;
    - accessi per persone a ridotta capacità motoria;

- percorsi pedonali e ciclabili;
  - sentieristica naturalistica;
  - reti tecnologiche;
  - porti turistici, approdi e punti di ormeggio di cui al D.P.R. n. 509/1997 non aventi rilevanza regionale;
- c) lo stato delle concessioni in essere, le aree concedibili ai fini turistico-ricreativi, la consistenza e la posizione delle spiagge libere e delle spiagge libere attrezzate presenti sul litorale comunale, nonché i percorsi e i varchi per il libero accesso al mare.
7. Nel rispetto del limite fissato dal comma 1 dell'art. 3 del PUAD, il PAD dovrà regolamentare la quantità, la localizzazione e le modalità di gestione delle spiagge libere attrezzate, definendone i servizi e le attrezzature e assicurando la trasparenza e la pubblicità nel relativo affidamento dei servizi, la professionalità dei soggetti prescelti e determinando il canone in modo da garantirne l'uso sociale.
8. Il PAD per le spiagge libere attrezzate dovrà disciplinare, altresì, le modalità, affinché le condizioni di accesso libero e gratuito, i servizi gratuiti e quelli a pagamento siano chiaramente indicati e ben visibili all'ingresso delle aree interessate dall'affidamento.
9. Per ogni altra disposizione, prescrizione ed indirizzo il riferimento è la normativa del PUAD disciplinato dagli articoli 5, 6, 7 e 8.

#### **art. 48. Infrastrutture blu**

##### 1. Definizione

Il PUC individua le infrastrutture blu in quanto ne riconosce l'importanza ed il un ruolo fondamentale della risorsa acqua nel rispetto degli equilibri idrogeologici, con particolare riferimento alle aree limitrofe da tutelare e valorizzare. Comprendono l'alveo dei torrenti e dei corsi d'acqua minori ricadenti nel territorio comunale, con le immediate aree spondali, racchiuse fra le sponde naturali o gli argini artificiali che ne delimitano il letto, ivi incluse le eventuali briglie, zone di laminazione o similari.

##### 2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale è:

- la salvaguardia e la tutela dell'integrità delle sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, come prescritto dall'art. 133 del Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368;
- la manutenzione funzionale, anche attraverso la promozione di specifici programmi, finalizzati a conservarne la funzionalità attraverso la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti;
- la riqualificazione delle sponde, con opere di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di essenze compatibili con le potenzialità vegetazionali località;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione dei corsi d'acqua nel rispetto dei criteri definiti nel presente articolo;
- il rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali, regionali e di quelle dei Piani di Bacino territorialmente competenti.

##### 3. Interventi vietati

Sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti competenti per finalità di difesa del suolo, gli interventi che prevedano in una fascia di metri 10 dalle sponde:

- il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia;
- tombamenti e coperture di corsi d'acqua;

- qualsiasi attività estrattiva;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde;

È inoltre, fatto divieto in queste aree di scaricarvi liquami non depurati a norma di leggi nazionali e Regionali.

#### 4. Interventi ammissibili

Non sono soggetti alle limitazioni di cui al precedente comma 3, a condizione che siano associati a interventi di mitigazione e compensazione ambientale definite nel RUEC:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- le vasche di laminazione delle acque superficiali con i relativi impianti di canalizzazione e collettamento;
- le opere necessarie alla realizzazione di percorsi e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili;
- il rifacimento dei ciglionamenti inerbiti e dei terrazzamenti;
- i muri di sostegno degli eventuali terrazzamenti devono essere realizzati in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- la realizzazione di rampe di collegamento fra i ciglionamenti e gli eventuali terrazzamenti con larghezza non superiore a m 1,20;
- le eventuali opere di sostegno vanno realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica o con muretti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- interventi di rimboschimento con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale.

#### 5. Parametri ambientali

Nei tratti fluviali coperti e tombinati o comunque incanalati con tecniche invasive e incongrue da un punto di vista ambientale, andrà verificata la possibilità, in fase attuativa, di prevedere interventi di rinaturazione delle sponde in grado di restituire una più ampia presenza, continuità e visibilità del reticolo idrografico e della sua vegetazione ripariale, compatibilmente con la contiguità a tessuti edificati.

## **Sezione 2      Sistema dei parchi**

### **art. 49.    Generalità**

10. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) individua i luoghi delle attrezzature pubbliche di interesse generale di livello urbane e territoriali in conformità con l'art.4, comma 5, del D.I. 1444/1968. Il PUC al fine del soddisfacimento del fabbisogno relativo alle attrezzature pubbliche di interesse generale, propone l'istituzione di nuovi Parchi territoriali e urbani.
11. In particolare, il PUC, per tale sistema, si articola nei seguenti ambiti:
  - F1 - Parchi territoriali ricadenti in z.t. 8 del P.U.T. (Zona F/ D.I. n. 1444/1968);

- F2 - Parco territoriale del Fiordo di Furore (Zona F/ D.I. n. 1444/1968);
12. L'obiettivo è quello di definire un insieme di aree ed infrastrutture ambientali, esistenti e di nuova realizzazione, che opportunamente interconnesse, sia dal punto di vista ecologico che dal punto di vista della fruizione (ad esempio mediante il potenziamento del sistema della sentieristica), contribuiscano fattivamente alla costruzione della struttura portante della Rete Ecologica Comunale e, al tempo stesso, al potenziamento, alla qualificazione ed alla valorizzazione dell'offerta nel settore del turismo naturalistico ed escursionistico.

**art. 50. F1 - Parchi territoriali ricadenti in z.t. 8 del P.U.T.**

1. Definizione

Comprende le aree destinate alla realizzazione di attrezzature collettive pubbliche di livello urbano-territoriale. Sono in particolare le aree, generalmente in emergenza o di altopiano, destinate alla realizzazione dei parchi territoriali previsti dal PUT.

2. Obiettivo

L'obiettivo è quello di potenziare, qualificare e valorizzare l'offerta del turismo naturalistico ed escursionistico da attuare tramite progetto unitario (PUA) da prevedere nelle disposizioni programmatiche, suddivisibile anche in ambiti funzionali.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

Nelle more dell'approvazione del PUA o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola o forestale dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole ecc.

4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.) e limitatamente alla edilizia esistente, tramite intervento edilizio diretto sono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **R**- Restauro;
- **Rc** - Risanamento conservativo.

5. Trasformazioni ammissibili

Non è consentita alcuna modificazione del suolo diverse da quelle indicate di seguito né alcuna nuova edificazione pubblica o privata.

Tale ambito si attua tramite Piano Urbanistico Attuativo da prevedere nelle disposizioni programmatiche, suddivisibile anche in ambiti funzionali, ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti pubblici delle specifiche attrezzature.

Il Piano Urbanistico Attuativo o progetto pubblico dovrà:

- regolare la fruizione pubblica in modo da salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale ed il permanere delle attività silvo-pastorali eventualmente esistenti (fatta eccezione per quelle pascolive di caprini, vietate in tali ambiti);
- prevedere le misure più idonee - stradelle tagliafuoco, torri di avvistamento, segnalatori elettronici di fumo o fuoco ecc.- per la prevenzione degli incendi;
- vietare la caccia e l'asportazione di flora;
- consentire, nelle aree eventualmente idonee, l'introduzione di allevamenti bradi (con esclusione di caprini);

- prevedere la sistemazione o la realizzazione di percorsi pedonali, di aree di sosta e, mediante progetti unitari, di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero dei giovanissimi;
- lo schema di convenzione con la proprietà per la acquisizione del diritto di uso pubblico in alternativa all'esproprio.

Nell'ambito della predisposizione del PUA o progetto pubblico, potranno essere consentite tutte le attività compatibili con il pregio naturalistico, ambientale e paesaggistico dell'area, il recupero o la realizzazione di percorsi pedonali, obbligatoriamente con materiale permeabile, attività di studio, ricerca e svago connesse al turismo ambientale e culturale.

Nelle more della redazione dei PUA, è ammessa l'applicazione della disciplina di cui all'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "usi temporanei".

Nell'area del "Parco Territoriale" sono da considerarsi interventi inderogabilmente attuabili dall'Amministrazione Comunale:

- interventi sulla viabilità (pedonale, ciclabile e carrabile);
- eventuali interventi di bonifica e di messa in sicurezza delle aree.

## **art. 51. F2 - Parco territoriale del Fiordo di Furore**

### 1. Definizione

Comprendono l'area del Torrente Schiatro e dei suoi affluenti, ricadenti nella z.t. 1a del PUT di tutela dell'ambiente naturale di primo grado, è finalizzata ad assolvere, pur in assenza di una completa acquisizione al patrimonio pubblico delle aree, una funzione ecologica, ambientale, culturale e di promozione economica e turistica, a vantaggio della comunità.

### 2. Obiettivo

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è di tutelare, conservare e valorizzare una porzione territoriale ad alto potenziale ecologico e di connessione verde e blu che attraversa il territorio comunale anche tramite interventi di valorizzazione naturalistica e fruitiva al fine di definire un insieme di aree ed infrastrutture ambientali, esistenti e di nuova individuazione/realizzazione, che opportunamente interconnesse, sia dal punto di vista ecologico che dal punto di vista della gestione e fruizione (ad esempio mediante il potenziamento del sistema della sentieristica), contribuiscano fattivamente alla costruzione della struttura portante della Rete Ecologica Comunale e, al tempo stesso, al potenziamento, alla qualificazione ed alla valorizzazione dell'offerta nel settore del turismo naturalistico, escursionistico e culturale.

### 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Nel perimetro dei parchi sono consentite le attività agricole e silvo-pastorali, il recupero dei percorsi pedonali e carrabili esistenti di accesso alle aree, attività di ricerca, studio e connesse al turismo naturalistico e culturale, il più ampio uso pubblico, nonché tutti gli interventi ammessi dalle previsioni del presente PUC.

### 4. Interventi ammissibili

In tale ambito è necessario prevedere, nelle Disposizioni Programmatiche mediante la predisposizione di uno o più PUA di interesse pubblico, un articolato programma di risanamento ambientale e paesaggistico ed idrogeologico del torrente e delle aree e dei manufatti adiacenti, ripristinando, ove possibile, l'andamento naturale degli alvei, ricostruendo argini e sponde,

ripristinando le opere di presidio antropico abbandonate, realizzando gli indispensabili interventi di messa in sicurezza e sistemazione idrogeologica (ricorrendo prevalentemente all'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e del restauro) finalizzato alla fruibilità dei luoghi, suddivisibile anche in ambiti funzionali.

Nell'ambito del programma di risanamento ambientale e paesaggistico di cui al precedente comma è ammessa l'installazione di manufatti non infissi al suolo, finalizzata alla fruibilità dei luoghi realizzati con materiali locali o con materiali sostenibili sempre coerenti con il contesto ed il rispetto dei luoghi.

Gli interventi di nuova realizzazione dovranno realizzarsi esclusivamente attraverso piano attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico/privata.

Nell'ambito di una progettazione complessiva ed altamente qualificata:

- la possibilità di realizzare percorsi pedonali e ciclabile, carrabile esclusivamente per garantire l'agevole accessibilità ai luoghi per la esecuzione degli indispensabili interventi periodici di pulizia e manutenzione;
- la possibilità di realizzare calibrati interventi volti alla creazione di aree attrezzate per il tempo libero o per attività sportive, nonché la installazione di chioschi e/o attrezzature di facile rimozione per servizi, la somministrazione di alimenti e bevande e/o la ristorazione.

Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con il mantenimento/ripristino degli ecosistemi e delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

Al fine di attuare gli obiettivi stabiliti da PUC, il Comune potrà prevedere, nell'ambito della definizione della componente operativo/programmatica, la redazione di PUA di iniziativa pubblica (Piano di recupero) formato unitariamente per l'intero villaggio del Monazeno e degli edifici in disuso presenti in tale ambito volto alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio storico e storicizzato. Il PUA dovrà prevedere il recupero dei fabbricati ubicati lungo il corso del torrente quali elementi testimoniali di antiche tradizioni ed attività artigianali, nonché per l'insediamento di centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione/studio ambientale, strutture ludico-didattiche, servizi culturali in genere, centri di promozione delle risorse agro-alimentari ed artigianali locali, con relative attrezzature e servizi complementari e di supporto (servizi di somministrazione di alimenti e bevande, di ristorazione, attrezzature di integrazione e supporto al turismo), necessari per garantire la funzionalità e la sostenibilità, anche economica, degli interventi.

### **Sezione 3        Sistema insediativo**

#### **art. 52.    Generalità**

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) individua gli spazi urbani comprendenti aree ad elevato valore storico architettonico, aree urbane di recente edificazione, aree extraurbane di recente edificazione inserite nel contesto naturale e rurale nonché gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche.
2. In particolare, il PUC, per tale sistema, si articola nei seguenti ambiti:
  - 2.1 A1 – Ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. (zona A /D.I. n. 1444/1968);
  - 2.2 A2 – Ambiti storico-identitari (zona A /D.I. n. 1444/1968);
  - 2.3 A3 - Edifici di interesse storico-architettonico;

- 2.4 B1 – Tessuti residenziali ricadenti in z.t. 5 del P.U.T. (zona B / D.I. n. 1444/1968);
- 2.5 S: le aree ad attrezzature e servizi pubblici di livello locale e/o sovracomunale in conformità con il D.M. 1444/1968:
- S1 - Attrezzature di interesse comune;
  - S2 - Attrezzature per l'istruzione;
  - S3 - Aree per il parcheggio;
  - S4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

3. In tutti gli ambiti del sistema insediativo, al fine del rilascio del Permesso di Costruire o, ove applicabili, titoli edilizi alternativi al Permesso di Costruire, il presupposto necessario è rappresentato dall'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o la reale previsione da parte del Comune di completa attuazione delle stesse nel successivo triennio, da dimostrarsi mediante la presenza nella vigente programmazione triennale delle opere pubbliche.

**art. 53. A1 - Ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi ricadenti in z.t. 3 del P.U.T.**

1. Definizione

Comprendono i nuclei di antica edificazione nelle quali è riconoscibile una stratificazione insediativa di antico impianto urbanistico formato prevalentemente edificazione sparsa ricadenti in zona territoriale 3 del P.U.T. di tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nuclei.

Fanno parte di questo ambito anche le aree ortive, giardini, zone non edificate, spazi liberi pubblici e privati, nonché la viabilità strettamente integrata alla morfologia dell'insediamento.

2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è di valorizzare, sia gli aspetti complessivi della morfologia insediativa storica, sia i caratteri edilizi (caratteristiche volumetriche degli edifici, caratteristiche tipo-morfologiche delle facciate, elementi decorativi, rapporti pieni-vuoti, ecc.) considerati come "bene comune" da salvaguardare nell'interesse collettivo. A questo scopo, le azioni saranno volte a mitigare gli effetti degli edifici che presentano caratteri stilistici, volumetrici e architettonici incongrui rispetto ai valori tradizionali ed identitari dei centri abitati.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

**Destinazioni residenziali:**

- **R1-** Residenza;
- **R2-** Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale (edilizia sovvenzionata; edilizia agevolata; edilizia convenzionata; Housing Sociale);
- **R3-** Residenza collettiva e/o specialistiche: convitti, ospizi, ricoveri, alloggi per lavoratori temporanei, convitti;
- **R4-** Residenza turistica (bed and breakfast, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, country house ed i relativi spazi di intrattenimento e servizio).

**Destinazioni commerciali:**

- **C1-** Esercizio di vicinato con superfici di vendita non superiore a 150 mq;

**Destinazioni produttive e direzionali:**

- **P1-** Terziario diffuso (Attività finanziarie, assicurative, uffici e studi professionali, banche, ecc.);
- **P2-** Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.);
- **P3-** Artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc.) fino a 100 mq;

Sono escluse – previo parere della competente ASL – le attività artigianali con lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori.

#### **Destinazioni turistiche:**

- **T1-** Strutture ricettive alberghiere (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i).

Nuove destinazioni alberghiere sono ammissibili solo se nel raggio di 200 m esistono o sono previsti nel PUC parcheggi pubblici di superficie non inferiore al 25% della Superficie edificata esistente relativa alla nuova attività ovvero se la struttura è dotata di un parcheggio di pertinenza (di proprietà o in uso) di capacità non inferiore ad un numero di posti auto pari a 25% del numero di posti letto;

#### **Destinazioni pubbliche o di uso pubblico:**

- **S1-** Servizi di istruzione inferiore e superiore pubbliche e private: asilo nido, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, ecc...;
- **S2-** Attività per sport e tempo libero: gioco bambini, campo sportivo, piscina, bocce, parco urbano, parco gioco, villa comunale, ecc...;
- **S3-** Attività di interesse collettivo civile, religioso, sanitarie ed assistenziali, ricreative, culturali e sociali;
- **S4-** Parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Destinazioni diverse in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa.

I mutamenti di destinazione urbanistica rilevante, possono avvenire nell'ambito delle categorie in precedenza specificate e nei limiti di dimensionamento del PUC.

In caso di realizzazione di nuove unità a destinazione residenziale per le stesse andrà obbligatoriamente stipulata con il Comune apposita convenzione volta a stabilire che l'eventuale vendita o locazione deve essere effettuata ai soli aventi diritto e con prezzi e/o canoni concordati e calmierati.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01.

#### **4. Interventi ammissibili**

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.), tramite intervento edilizio diretto sono:

- per gli edifici e gli altri manufatti esistenti a tutto il 1955:
  - **Mo** - Manutenzione ordinaria;

- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
  - **R** - Restauro;
  - **Rc** - Risanamento conservativo;
  - **D** – Demolizione senza ricostruzione, in particolare delle superfetazioni;
  - Variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente comma;
  - Adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e privilegiando, compatibilmente con le esigenze distributive interne, una riqualificazione figurativa del manufatto preesistente, in particolare qualora siano già presenti corpi aggiunti addossati ai muri perimetrali. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:
    - a. dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30,00 mq di superficie utile netta;
    - b. incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);
- per gli edifici e gli altri manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati:
- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria.

## 5. Trasformazioni

È consentita la ricostruzione in sito, da parte degli aventi titolo alla data di adozione del presente PUC, di edifici in tutto o in parte diruti, purché ne sia comprovata la preesistenza a tutto il 1955 nonché la consistenza e l'autonomia funzionale. Gli interventi di ricostruzione di cui al presente comma possono essere autorizzati purché venga mantenuta l'originaria destinazione o nei casi in cui, il recupero comporti mutamento della destinazione urbanistica, essa deve avvenire nel rispetto della categoria funzionale.

Le aree inedificate che il PUC o i PUA non destinano ad integrazione degli spazi pedonali o ad attrezzature e servizi pubblici sono vincolate alla inedificabilità con conservazione e/o potenziamento degli impianti privati a verde. In particolare, per le aree scoperte private è prescritta la conservazione delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree alberate se la copertura di terreno al di sopra del solaio del parcheggio risulta di spessore inferiore a ml 1,0 ovvero nei limiti dimensionali indicati da perizia agronomica asseverata al fine di garantire il mantenimento della vegetazione esistente o la sostituzione con altri ordinamenti colturali appartenenti alla tradizione dell'area.

## 7. Interventi di nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione, diversi da quelli specificati dal presente articolo, sono limitati agli interventi di attrezzatura del territorio da sottoporre a specifici PUA o progetti di opera pubblica (di iniziativa pubblica o anche di iniziativa privata ma in regime convenzionato) per la realizzazione delle attrezzature pubbliche a livello di quartiere ritenute necessarie, nel rispetto delle vigenti previsioni normative in materia di densità edilizie, distanze, altezze, ecc.

### **art. 54. A2 - Ambiti storico-identitari da sottoporre a PUA**

#### 1. Definizione

Comprendono i tessuti e i complessi edilizi degli insediamenti antichi, integrati con la organizzazione agricola del territorio tipici della costiera amalfitana e di notevole importanza paesistica avente particolare valore storico-identitario, ricadenti in zona territoriale 3 del P.U.T. di tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nuclei.

## 2. Obiettivi

L'obiettivo del PUC è quello di articolare particolari programmi rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio storico e storicizzato.

## 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate nel precedente art. 55.

## 4. Interventi ammissibili

Al fine di un organico perseguimento di obiettivi di riqualificazione urbanistica e valorizzazione paesaggistica ed ambientale, il PUC individua, i tessuti e i complessi edilizi (estesi ad ambiti di adeguata dimensione) per i quali è prescritta la redazione di PUA di iniziativa pubblica e/o privata (piani di recupero o piani particolareggiati - di restauro e risanamento conservativo), da elaborare nel rispetto dei seguenti indirizzi e prescrizioni.

I PUA dovranno articolare gli interventi ammissibili rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio storico e storicizzato:

- per gli edifici ed i complessi di particolare interesse storico-artistico ed ambientale, e comunque per quelli coperti con volte estradossate, prescriveranno la realizzazione di interventi di restauro o di risanamento conservativo con obbligo di consolidamento e restauro delle volte;
  - per gli altri edifici potranno ammettere i seguenti interventi:
    - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
    - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
    - **R** - Restauro;
    - **Rc** - Risanamento conservativo;
    - **Re** – Ristrutturazione edilizia ad esclusione di edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario;
    - **D** – Demolizione senza ricostruzione, in particolare delle superfetazioni;
    - Adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e privilegiando, compatibilmente con le esigenze distributive interne, una riqualificazione figurativa del manufatto preesistente, in particolare qualora siano già presenti corpi aggiunti addossati ai muri perimetrali.
- L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:
- a. dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30,00 mq di superficie utile netta;
  - b. incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);

## 5. Trasformazioni

I PUA potranno inoltre prevedere interventi di attrezzatura del territorio (pubblici o anche di iniziativa privata ma in regime convenzionato) per la realizzazione delle attrezzature pubbliche a livello di quartiere ritenute necessarie, nel rispetto delle vigenti previsioni normative in materia di densità edilizie, distanze, altezze, ecc.

I PUA potranno consentire interventi di variazione di destinazione, nell'ambito degli usi consentiti, non connessi ad interventi comportanti modifiche della sagoma e del sedime.

Le aree inedificate che i PUA non destineranno ad integrazione degli spazi pedonali o ad attrezzature e servizi pubblici restano vincolate alla inedificabilità, con conservazione e/o potenziamento degli impianti privati a verde. È fatto obbligo di mantenere gli eventuali terrazzamenti con i relativi muri di sostegno, drenaggi etc.

Nelle more della formazione dei PUA di cui al presente articolo sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, gli interventi relativi all'ambito in cui ricadono riferimento nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici.

Per le aree scoperte private è prescritta la conservazione delle alberature esistenti e il divieto di impermeabilizzare le aree stesse: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree alberate se la copertura di terreno al di sopra del solaio del parcheggio risulta di spessore inferiore a ml 1,0. Inoltre, le norme del PUA dovranno incentivare e, se del caso, prescrivere la rimozione degli elementi impermeabilizzanti.

#### **art. 55. A3 - Edifici di interesse storico – architettonico**

1. Il Piano Urbanistico Comunale individua gli edifici e complessi edilizi di particolare pregio architettonico – ambientale e/o storico-documentale. In particolare, il PUC riconosce:
  - a) gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
  - b) gli edifici segnalati e/o di interesse storico documentale.
2. Il PUC prescrive la conservazione di tali edifici sia degli elementi architettonici e decorativi, ma anche dei caratteri tipologici e dimensionali, al fine di tutelarne il valore nel contesto urbanistico e paesaggistico che esso assume nel contesto di riferimento.
3. Il PUC individua con apposito simbolo nella tav. QS02 gli edifici ed i complessi di particolare interesse storico-artistico ed ambientale per i quali è ammessa la sola realizzazione di interventi di restauro o di risanamento conservativo con obbligo di consolidamento e restauro delle volte, oltre che oltre che degli elementi architettonici e decorativi superstiti, anche dei caratteri tipologici e dimensionali, al fine di tutelarne il valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.
4. Coerentemente con le Linee guida per il paesaggio in Campania (punto 6.2.5) per tali edifici deve essere garantita *“la conservazione dei caratteri distributivi e strutturali, degli elementi decorativi tecnologici, con particolare riguardo per le tecnologie preindustriali o protoindustriali, assicurando la leggibilità dei beni stessi anche con la demolizione di eventuali superfetazioni e con adeguate soluzioni nella realizzazione di strutture di servizio, ove siano necessarie. Le destinazioni d’uso dovranno in ogni caso essere compatibili con le esigenze di conservazione del bene e coerenti con il suo impianto funzionale. Vanno inoltre assicurate le loro relazioni funzionali e visive col territorio circostante e, più in dettaglio, con i loro contesti paesaggistici”*.
5. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati dal presente articolo devono essere improntati ai criteri del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con gli eventuali vincoli apposti sulla struttura edilizia o con i limiti determinati dalla tipologia stessa dell'edificio.

6. Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali, decorativi, delle sistemazioni esterne e vegetazionali, i seguenti criteri:
  - a) conservazione delle loro forme, delle membrature architettoniche, dei loro materiali, della loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
  - b) sostituzione e rinnovo con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto.
7. Gli usi ammissibili, indipendentemente dalle destinazioni indicate dal presente PUC in riferimento all'ambito in cui tali edifici ricadono, sono tutte le destinazioni compatibili con le esigenze di tutela, conservazione e valorizzazione dell'edificio o dei complessi di edifici per fini culturali, sociali e turistici.
8. Le pertinenze esterne dovranno essere mantenute integre e conservate nella destinazione originaria. Pertanto, in esse è esclusa ogni nuova edificazione. Eventuale richiesta di realizzazione nell'area di attività ricreativo - culturale a cielo aperto oppure degli interventi pertinenziali dovrà essere vagliata dall'Amministrazione Comunale sulla base di valutazioni di carattere paesistico-ambientale e dovrà essere corredata dagli elaborati grafici necessari alla illustrazione dell'intervento.

**art. 56. B1 - Tessuti residenziali ricadenti in z.t. 5 del P.U.T.**

1. Definizione

Comprendono le aree prevalentemente edificate in epoca recente caratterizzate dalla prevalente funzione residenziale, ricadenti nella zona 5 del P.U.T., di riqualificazione insediativa ed ambientale di secondo grado.

2. Obiettivi

Il PUC si pone come obiettivo da perseguire la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi, oltre che il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

**Destinazioni residenziali:**

- **R1-** Residenza;
- **R2-** Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale (edilizia sovvenzionata; edilizia agevolata; edilizia convenzionata; Housing Sociale);
- **R3-** Residenza collettiva e/o specialistiche: convitti, ospizi, ricoveri, alloggi per lavoratori temporanei, convitti;
- **R4-** Residenza turistica (bed and breakfast, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, country house ed i relativi spazi di intrattenimento e servizio);

**Destinazioni commerciali:**

- **C1-** Esercizio di vicinato con superfici di vendita non superiore a 150 mq;
- **C2-** Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500;
- **C3-** Media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500;

- **C9-** Mercato su area privata costituito da aggregazione di posteggi in numero di almeno venti, la cui singola superficie non supera 70 metri quadrati e di superficie complessiva di vendita non superiore a 3.000 metri quadrati;

**Destinazioni produttive e direzionali:**

- **P1-** Terziario diffuso (Attività finanziarie, assicurative, uffici e studi professionali, banche, ecc.);
- **P2-** Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.);
- **P3-** Artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc.) fino a 100 mq;

**Destinazioni turistico-ricettive:**

- **T1-** Strutture ricettive alberghiere (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i);

**Destinazioni pubbliche o di uso pubblico:**

- **S1-** Servizi di istruzione inferiore e superiore pubbliche e private: asilo nido, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, ecc...;
- **S2-** Attività per sport e tempo libero: gioco bambini, campo sportivo, piscina, bocce, parco urbano, parco gioco, villa comunale, ecc...;
- **S3-** Attività di interesse collettivo civile, religioso, sanitarie ed assistenziali, ricreative, culturali e sociali;
- **S4-** Parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Destinazioni diverse in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione e nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94.

Nell'ambito è fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.

4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** – Manutenzione ordinaria;
- **Ms** – Manutenzione straordinaria;
- **R** – Restauro;
- **Rc** – Risanamento conservativo;
- **Re** – Ristrutturazione edilizia.

5. Trasformazioni

Per l'edilizia esistente è ammesso l'incremento della superficie utile, fino ad un massimo del 15% per l'adeguamento funzionale degli alloggi. L'aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista. L'incremento di superficie potrà realizzarsi purché non comporti volumi con altezze superiori a 10,7 metri e distacchi da edifici prospicienti inferiori all'altezza del più alto fra i due edifici, con un minimo assoluto di 5 metri.

Le aree inedificate che i PUA non destineranno ad integrazione degli spazi ad attrezzature e servizi pubblici restano vincolate alla inedificabilità, con conservazione e/o potenziamento degli

impianti privati a verde. È fatto obbligo di mantenere gli eventuali terrazzamenti con i relativi muri di sostegno, drenaggi etc.

#### **art. 57. Attrezzature e servizi pubblici di interesse locale esistenti**

##### 1. Definizione

Il PUC individua le aree occupate da attrezzature e servizi pubblici di interesse locale esistenti. Essa è suddivisa in sottozone secondo le definizioni derivanti dal D.I. 1444/68. Tali aree si articolano in:

- S1 – Aree per attrezzature di interesse comune;
- S2 – Aree per l'istruzione;
- S3 – Aree per il parcheggio;
- S4 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

##### 2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è il mantenimento e se possibile l'implementazione delle attività e delle funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

##### 3. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** – Manutenzione ordinaria;
- **Ms** – Manutenzione straordinaria;
- **R** – Restauro;
- **Rc** – Risanamento conservativo;
- **Re** – Ristrutturazione edilizia.

Nel caso in cui specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati, in data anteriore a quella di adozione del presente PUC, si intende recepita, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei progetti pubblici approvati.

Qualora un'attrezzatura esistente venga dismessa in via definitiva, l'Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale, potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica, assicurando comunque un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni in materia di standard urbanistici. Tale procedura è attivabile anche su richiesta di privati, previa stipula di apposita convenzione, e non costituisce variante alla strumentazione urbanistica vigente.

Nel caso, invece, che l'Amministrazione comunale intenda inserirla in un piano di alienazione, che costituirà variante automatica al PUC, dovrà contestualmente provvedere a determinare la nuova destinazione privata compatibile.

La componente programmatica del PUC individua, in coerenza con le disposizioni strutturali, le aree trasformabili per la realizzazione delle attrezzature necessarie a soddisfare esigenze pregresse e quelle indotte dalle nuove trasformazioni.

#### **art. 58. S1 – Aree per attrezzature di interesse comune**

##### 1. Definizione

Comprende le aree occupate da attrezzature collettive pubbliche di livello locale: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altri.

##### 2. Obiettivo

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è il mantenimento e se possibile l'implementazione delle attività e delle funzioni pubbliche o, comunque di interesse pubblico.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse, a supporto delle attrezzature sopra elencate, la destinazione d'uso di pubblici esercizi di ristoro (bar e piccoli punti vendita), per garantire una completa fruibilità degli spazi.

È consentita la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso degli stessi e una concreta fruibilità degli spazi.

Nel caso di immobili esistenti, in parte destinati o da destinare parzialmente ad attrezzature di interesse comune, è ammessa, sulle parti non destinate ad attrezzatura pubblica, la permanenza di destinazioni conformi agli usi stabiliti dalle presenti norme per l'ambito insediativo in cui esse ricadono.

4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** – Manutenzione ordinaria;
- **Ms** – Manutenzione straordinaria;
- **R** – Restauro;
- **Rc** – Risanamento conservativo;
- **Re** – Ristrutturazione edilizia.

5. Trasformazioni ammissibili

Non possono realizzarsi, in nessuna articolazione del corpo di fabbrica, più di due piani oltre ad eventuale seminterrato utilizzabile esclusivamente per locali di servizio ed impianti tecnologici.

Gli spazi scoperti debbono essere piantumati con essenze locali con un rapporto minimo di un albero ogni 80 mq e non possono essere pavimentati per più del 50%.

**art. 59. S2 – Aree per l'istruzione**

1. Definizione

Comprende le aree per le attrezzature pubbliche per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e le aree di pertinenza delle stesse.

2. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** – Manutenzione ordinaria;
- **Ms** – Manutenzione straordinaria;
- **R** – Restauro;
- **Rc** – Risanamento conservativo;
- **Re** – Ristrutturazione edilizia.

3. Trasformazioni ammissibili

In caso di realizzazione di ampliamenti, non possono realizzarsi, in nessuna articolazione del corpo di fabbrica, più di due piani oltre ad eventuale seminterrato utilizzabile esclusivamente per locali di servizio ed impianti tecnologici.

Gli spazi scoperti debbono essere piantumati con essenze locali con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq e non possono essere pavimentati per più del 40 %.

In caso di comprovata assenza di fabbisogno di spazi scolastici, è ammessa in tali sottozone la riutilizzo di edifici esistenti, con destinazioni compatibili sia di residenzialità sociale che di servizi connessi (attività culturali e sedi associative).

#### **art. 60. S3 - Aree per il parcheggio**

##### 1. Definizione

Comprende le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico.

##### 2. Trasformazioni ammissibili

Sono ammessi interventi manutentivi, di adeguamento funzionale, impiantistico ed ambientale.

##### 3. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Nell'ambito di tale zona omogenea sono definite le seguenti prescrizioni:

- è ammessa esclusivamente l'utilizzo di pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua. In ogni caso è fatto obbligo la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012 SWD 2012 101 final/2 – Allegato 5) e in conformità rispetto a quanto definito nei Criteri Ambientali Minimi (CAM) (D.M. 24 dicembre 2015).
- dovranno predisporre la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione con essenze arboree di prima o seconda grandezza in misura non inferiore a n. 1 albero per ogni 4 posti-auto;
- lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi, ove possibile una fascia arbustiva di larghezza costante non inferiore a 1.5 m. Sono da evitare quelle essenze arboree la cui resina può produrre danni ai veicoli sostanti e il cui andamento delle chiome può intralciare la sosta dei veicoli;
- relativamente alle specie da utilizzare, devono essere privilegiate: 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;
- l'illuminazione è da realizzarsi con sistemi illuminanti a basso impatto a luce radente, evitando quindi le tipologie a palo;
- se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire con opportune rampe.

È consentita la gestione delle aree a parcheggio da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso degli stessi e una concreta fruibilità degli spazi.

È consentibile la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di spazi e/o tariffe per orari e tra residenti e forestieri. Mediante convenzioni di tal tipo è anche ammissibile la riserva, a vantaggio di alberghi ubicati a breve distanza, di una quota di posti auto non superiore alla superficie corrispondente allo standard di parcheggio pubblico per la ricettività turistica di cui alla L.R. 35/87 (3 mq/20 mq superficie utile lorda alberghiera).

In caso di parcheggi di proprietà privata, è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune sia per garantire tariffazioni idonee alla funzione pubblica sia per disciplinare la ripartizione di oneri e profitti.

La componente programmatica del PUC può individuare, le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di nuove aree per parcheggi e ne prescrive indici e parametri e modalità di attuazione.

**art. 61. S4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

1. Definizione

Comprende le aree occupate da giardini o parchi attrezzati o impianti sportivi pubblici esistenti.

2. Trasformazioni ammissibili

È consentita la gestione di impianti sportivi pubblici da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di convenzione con la previsione di una diversificazione delle tariffe per orari e per residenti e forestieri con l'obbligo di includere anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

È consentita la costruzione di impianti sportivi coperti e/o scoperti, entro un limite del rapporto massimo fra superficie impermeabilizzata e superficie totale di 1/2 e nel rispetto dei seguenti parametri:

- I.T. = 0,15 mq/mq comprensivo di aree di servizio all'attività sportiva;
- H.M. = 6,50 ml.

È comunque ammessa la realizzazione di blocchi di servizio con docce, spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso, entro il limite di:

- I.T. = 0,01 mq/mq;
- H.M. = 3,5 ml.

È ammessa la realizzazione in ciascuno dei parchi di quartiere, di impianti smontabili (chioschi) per la somministrazione di alimenti e bevande, di superficie utile non superiore complessivamente a mq 25 mq comprensivi di eventuali servizi igienici e di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, di superficie attrezzata non superiore complessivamente a 200 mq, la cui gestione 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.

## Sezione 4 Sistema produttivo

### art. 62. Generalità

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) disciplina, anche se non specificamente individuati dalla cartografia di piano, le aree occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive (industriali, artigianali, turistiche, commerciali e di servizio) in esercizio o dismesse, nonché i manufatti a destinazione alberghiera e gravati da vincolo di destinazione d'uso, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, legittimamente esistenti.
2. In particolare, il PUC, per tale sistema, si articola nei seguenti ambiti:
  - D1 – Aree alberghiere ed extra-alberghiere e servizi complementari esistenti e relative aree di pertinenza (Zona D/ D.I. n. 1444/1968);
  - D2 – Aree produttive e relative aree di pertinenza (Zona D/ D.I. n. 1444/1968).
3. L'estensione, la consistenza, lo stato legittimo degli immobili e delle aree pertinenziali ai fini dell'applicazione delle previsioni di cui agli artt. 66 e 67 delle NTA sarà verificato d'ufficio alla luce di quanto stabilito dall'art.9-bis del DPR 380/01 e s.m.i.

### art. 63. D1 – Aree turistiche gestite in modalità imprenditoriale e stabile e servizi complementari esistenti e relative aree di pertinenza (Zona D/ D.I. n. 1444/1968)

#### 1. Definizione

Comprendono edifici esistenti, con le relative aree di pertinenza, destinati ad attività turistiche ricettive e/o di ristoro.

Gli edifici legittimamente costruiti o condonati di tipo alberghiero sono vincolati alla loro attuale destinazione (ex L.R.16/2000).

Anche se non individuate dalla cartografia di Piano, sono sottoposte a vincolo di destinazione ex L.R.16/2000 le strutture turistico ricettive esistenti (gli alberghi, i motels, i villaggi-albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agro-turistici) alla data di adozione del presente Piano.

Qualora le determinazioni finali di procedimenti amministrativi o giudiziari accertassero un'assenza di legittimità non superata per mancato ricorso al condono o per condono non concesso, la classificazione in questione decade e le relative aree vengono automaticamente riclassificate come ambito del sistema naturale e rurale che viene ad individuarsi in rapporto alla zonizzazione del PUT.

#### 2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) per tali aree è il mantenimento e la valorizzazione delle funzioni esistenti in edifici legittimamente costruiti o condonati.

#### 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse tutte le destinazioni turistico-ricettive (T) di cui all'art. 10 e extra-alberghiere gestita in modalità imprenditoriale e stabile.

La variazione di destinazione dell'uso turistico-ricettivo in atto nell'ambito della medesima categoria funzionale (turistico-ricettiva) è realizzabile nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari di settore nazionali e regionali.

La variazione di destinazione dell'uso turistico - ricettivo in altra categoria funzionale (mutamento urbanisticamente rilevante) può essere effettuata, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali e nei limiti di dimensionamento del PUC.

Per le strutture ricettive destinate all'attività turistica realizzate, o destinate a tale funzione, successivamente all'adozione del PUC il vincolo ha vigenza dalla data di rilascio/formazione del relativo titolo abilitante, e per esse si applicano le previsioni del presente articolo.

#### 4. Interventi ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.), tramite intervento edilizio diretto sono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **R**- Restauro;
- **Rc** - Risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia ad esclusione di edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario.

#### 5. Trasformazioni

Negli edifici con destinazione d'uso ad albergo, nonché in quelli con destinazione extralberghiera gestita in modalità imprenditoriale e stabile, è sempre consentita l'esecuzione di lavori in attuazione di normative prescrittive di leggi nazionali e regionali in materia di antinfortunistica, antincendio, di igiene, di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli impianti tecnici.

Per le strutture alberghiere e extralberghiere, limitatamente a quelle gestite in forma imprenditoriale e stabile, sono ammessi, oltre a tutti gli interventi già ammessi per l'ambito urbanistico in cui ricadono, limitati incrementi volumetrici, garantendo il mantenimento e, possibilmente, il potenziamento dei servizi, nonché il rispetto della normativa di settore. In particolare sarà possibile:

- l'incremento della Volumetria edificata esistente, entro il limite del 10%, per adeguamento dei servizi complementari alberghieri, con un incremento massimo di 300 mc, nel rispetto delle altezze esistenti e delle distanze minime consentite. Le superfici derivanti da tali interventi non devono determinare interferenze negative planoaltimetriche con il contesto e non possono realizzarsi a sbalzo o poggianti su pilastri in vista;
- la realizzazione di artificializzazioni di superfici scoperte per la realizzazione di attrezzature complementari scoperte, a carattere pertinenziale, per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive, incluse le piscine e i parcheggi, che non superino il 25% della Superficie fondiaria;
- Nell'ambito dei lotti di pertinenza delle strutture turistico ricettive sono consentiti la realizzazione o l'ampliamento dei servizi tecnologici e dei garage, purché in interrato. Non è consentita la realizzazione di tali interventi al di sotto di aree alberate se la copertura di

terreno soprastante il solaio di nuova costruzione risulta di spessore inferiore a 1,0 ml, ovvero nei limiti dimensionali indicati da perizia agronomica asseverata al fine di garantire il mantenimento della vegetazione esistente o la sostituzione con altri ordinamenti colturali appartenenti alla tradizione dell'area.

Il Piano Urbanistico Comunale, in coerenza con quanto disposto dalla L.R. n. 15 del 2008 "Disciplina per le attività di agriturismo" e s.m.i., promuove e sostiene le attività agrituristiche al fine di:

- favorire lo sviluppo agricolo e forestale;
- la permanenza dei produttori agricoli;
- la creazione di nuove opportunità occupazionali;
- il recupero e la migliore utilizzazione del patrimonio rurale, naturale ed edilizio;
- la conservazione e la tutela delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche;
- la promozione e la valorizzazione dei prodotti dell'agricoltura e dell'artigianato;
- il recupero, la tutela e la valorizzazione delle tradizioni e del patrimonio culturale;
- la funzione educativa e didattica dell'attività agricola.

Al fine di favorire le iniziative di valorizzazione dell'edilizia rurale, anche in relazione all'incremento del turismo, sono ammessi gli interventi a favore dell'agriturismo di cui alla L.R. Campania n. 41/84 e s.m.i., mediante interventi di recupero e riqualificazione funzionale degli edifici esistenti.

In tutti gli ambiti del sistema naturale e rurale negli edifici la cui superficie utile netta sia pari o superiore a 100 mq., ai fini della ricettività e dei necessari adeguamenti, è consentito un incremento di superficie utile netta del 10% di quella esistente fino a un massimo di 15 mq finalizzato al miglioramento degli standard qualitativi di ricettività, ovvero:

- conseguimento della capacità ricettiva prevista;
- alla realizzazione dei locali complementari di servizio per la ricezione e il ristoro, per depositi, lavanderie, stiratorie, etc;
- all'adeguamento dei servizi igienici delle camere e delle parti comuni.

Sono ammessi gli interventi per la realizzazione di aree a verde con attrezzature e servizi per lo sport, il tempo libero e il gioco, nonché di piscine scoperte, a supporto dell'attività, da realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica e salvaguardando le alberature esistenti. Tali attrezzature, funzionali al soggiorno temporaneo dell'ospite, non potranno superare il 10% della superficie fondiaria, con una estensione massima comunque non superiore a mq. 500 e non potranno modificare sostanzialmente l'orografia del terreno e comunque non potranno creare impermeabilizzazioni superiori al 50% della superficie destinata a tali attrezzature.

Limitatamente alle attrezzature agrituristiche o comunque connesse all'ospitalità rurale (country house, ecc.), esistente o da destinare a tale funzione compresi nelle z.t. 3 del P.U.T., è consentita:

- la realizzazione di interventi di adeguamento, anche di natura strutturale, richiesti inderogabilmente da leggi e regolamenti in tema di sicurezza, antinfortunistica, prevenzione incendi, igiene e sanità, nonché la realizzazione di servizi igienico-sanitari, volumi tecnici e adeguamento degli accessi ai soggetti non normodotati, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico e di Superficie edificata nei seguenti limiti:
  - (L.M.) lotto minimo = 10.000 mq;
  - (IF) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,03 mq/mq;

- Fermo restando il lotto minimo precedentemente indicato, la realizzazione di artificializzazioni di superfici scoperte per la realizzazione di attrezzature complementari scoperte, a carattere pertinenziale, per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive, incluse le piscine, che non superino il 10% della superficie fondiaria, tali interventi non debbono comunque determinare incrementi di aree impermeabilizzate per oltre 250 mq.

Le eventuali nuove funzioni all'aperto dovranno aggiungersi organicamente alle preesistenze senza alterarne la fisionomia e per la realizzazione di eventuali piscine, la cui vasca dovrà essere rettangolare o quadrata, è vietato l'utilizzo, in vista, di materiale plastico, vetroresina e simili.

Gli interventi di cui al presente articolo, sono ammessi una sola volta per singolo edificio, nel rispetto delle distanze minime dai confini di cui all'art. 1.8. dell'Allegato alla L.R. Campania n. 14/82, e sono subordinati alla realizzazione di piano di sviluppo aziendale.

#### **art. 64. D2 – Aree produttive e relative aree di pertinenza (Zona D/ D.I. n. 1444/1968)**

##### **1. Definizione**

Comprendono le aree produttive-commerciali, occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive: industriali, artigianali, commerciali, direzionali e di servizio al cittadino e all'impresa, con eventuale presenza di quote residenziali. L'individuazione dei manufatti e delle destinazioni d'uso in atto è operata sulla base della situazione di fatto esistente, con salvezza degli esiti delle procedure di verifica della legittimità dei manufatti e delle destinazioni d'uso e degli esiti delle eventuali procedure di condono o di sanatoria edilizia presentate, ricadenti in ricadenti in z.t. 1b di tutela dell'ambiente naturale di 2° grado del P.U.T. o in z.t. 2 di tutela degli insediamenti antichi accentrati del P.U.T.

##### **2. Obiettivi**

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la valorizzazione di tali ambiti ed attività legittimamente esistenti e persegue l'obiettivo della delocalizzazione delle attività inconciliabili con le esigenze di tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale.

##### **3. Destinazioni d'uso ammissibili**

Negli immobili sede di attività produttive alla data di adozione del PUC sono consentite, in caso di dismissione, oltre alle destinazioni ammesse per la zona omogenea in cui essi ricadono, le seguenti destinazioni:

- attività commerciali, produttive e direzionali, come definite all'art. 10 purché garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e con esclusione - previo parere della competente ASL - delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori.

Nuove destinazioni commerciali sono ammissibili qualora siano disponibili, nel raggio di 300 m, aree di parcheggio dedicate nella misura indicata dalla vigente normativa regionale in materia (L.R.C. 7/2020 e ss.m.i.).

In caso di cessazione o delocalizzazione dell'attività legittimamente esistente, resta confermata la destinazione urbanistica della zona in oggetto, per la quale si ammettono, con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94, qualora siano disponibili aree di parcheggio nella misura indicata dalla vigente normativa in materia, oltre alle destinazioni previste dal presente comma, anche:

- **T1** - Strutture ricettive alberghiere (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
- **T2** - Centri congressuali, discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo
- **T3** - Strutture ricettive all'aria aperta (Camping, Villaggi turistici, agri campeggi, ecc.)
- **A6** - Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
- **A7** - Attività ricreativo - culturale a cielo aperto (es. maneggi, impianti ippici, aree pic-nic)
- **S1** - Servizi di istruzione inferiore e superiore pubbliche e private: asilo nido, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, ecc.
- **S2** - Attività per sport e tempo libero: gioco bambini, campo sportivo, piscina, bocce, parco urbano, parco gioco, villa comunale, ecc.
- **S3** - Attività di interesse collettivo civile, religioso, sanitarie ed assistenziali, ricreative, culturali e sociali.
- **S4** - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

#### 4. Interventi ammissibili

Per gli immobili legittimamente esistenti e che accolgono attività compatibili con la tutela dei valori delle aree e degli immobili ricadenti nella zona 1a del P.U.T., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e i cambi di destinazione d'uso, nell'ambito degli usi consentiti dal presente articolo e nei limiti del dimensionamento del PUC.

Per gli immobili legittimamente esistenti e che accolgono attività compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale, ricadenti nella zona 1B del Put:

- sugli edifici di cui sia documentata l'esistenza a tutto il 1955, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di demolizione delle superfetazioni, di variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti nel precedente comma 3 e nei limiti del dimensionamento stabilito dal PUC, nonché gli interventi pertinenziali di minor entità come definiti dalle presenti norme. È altresì ammesso l'adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esistenti esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determini alcun'interferenza planoaltimetrica con gli edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione ex novo di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista, e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
  - incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore).
- per i manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti nel precedente comma 3, e nei limiti del dimensionamento stabilito dal PUC, nonché gli interventi pertinenziali di minor entità come definiti dalle presenti norme.

Per gli immobili legittimamente esistenti e che accolgono attività compatibili con la tutela degli

insediamenti antichi sparsi ricadenti nella z.t. 3 del PUT, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e previa approvazione dei PUA (qualora prescritto dal PUC stesso per la zona omogenea in cui ricadono), di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e i cambi di destinazione d'uso, nell'ambito degli usi consentiti dal presente articolo.

Per gli immobili legittimamente esistenti e utilizzati per una destinazione produttiva alla data di adozione del PUC è sempre ammessa la realizzazione dei necessari interventi di adeguamento, anche di natura strutturale, richiesti inderogabilmente da leggi e regolamenti in tema di sicurezza, antinfortunistica, prevenzione incendi, igiene e sanità.

## 5. Trasformazioni

Per gli immobili legittimamente esistenti e che tuttavia accolgono attività produttive (con esclusione di quelle legate alle produzioni e commercializzazioni di prodotti tipici e locali) che determinano emissioni (acustiche, in atmosfera, di reflui) dirette o indotte dai flussi e attività connesse, o che comportano l'esposizione o lo stoccaggio di merci ingombranti a vista, è consentita la realizzazione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento impiantistico necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

Nel caso in cui gli interventi ammissibili, non consentissero il corretto recupero del patrimonio edilizio esistente, è sempre consentita la demolizione, totale e/o parziale, senza ricostruzione dello stesso immobile e la realizzazione di interventi di riqualificazione/ricomposizione ambientale della risultante area di sedime e delle aree di pertinenza, nell'ambito dei quali è possibile prevedere la localizzazione di funzioni e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse e uso pubblico all'aperto. Per tali ambiti è sempre consentita la realizzazione, previa previsione nell'ambito delle disposizioni programmatiche del PUC e redazione di PUA ovvero Progetto di Opera Pubblica e acquisizione dell'area, la realizzazione di opere, attrezzature e spazi pubblici, compatibilmente con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

## **Sezione 5      Sistema infrastrutturale**

### **art. 65.    Area stradale esistente**

1. Il PUC articola le strade del territorio comunale in base alla loro funzione e rilevanza e conformemente al D.M. 5/11/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”. I livelli individuati sono:
  - strade principali, che comprendono le strade statali, provinciali e comunali, di collegamento extraurbano con i comuni limitrofi e di attraversamento in ambito urbano;
  - strade secondarie, che rappresentano la rete di distribuzione interna ai quartieri e tra i due centri urbani.
2. Lungo le strade carrabili dei centri abitati del territorio comunale è prevista la realizzazione di idonei marciapiedi ed eventuali aree per la circolazione ciclabile, previa redazione ed approvazione di progetto di opera pubblica – di interesse pubblico.
3. Le fasce di rispetto stradali, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità.
4. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi anche custoditi, volumi tecnici ed impianti interrati, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.
5. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **art. 66.    Rete stradale di progetto**

1. Nelle tavole del PUC sono riportati, in modo indicativo, i tracciati viari di nuova costruzione aventi valore strategico per il superamento delle difficoltà di accessibilità che vive il territorio, in particolare per facilitare il raggiungimento delle frazioni per il primo soccorso.
2. Detti interventi, che nella componente strutturale del PUC hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nelle disposizioni programmatiche del PUC mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati che possono prevedere, laddove necessario, operazioni di espropriazione per pubblica utilità o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
3. Le nuove strade carrabili previste dal PUC dovranno essere realizzate nelle modalità previste dal Codice della strada.
4. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività agricole o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili.
5. Anche quando non indicate dalle tavole del PUC, è sempre possibile la realizzazione di tracciati viari, previa redazione ed approvazione di progetto di opera pubblica – di interesse pubblico, qualora la loro realizzazione sia in contrasto con specifiche previsioni della strumentazione territoriale sovraordinata la loro realizzazione resta subordinata alla positiva definizione di specifico procedimento derogatorio.

**art. 67. Rete stradale esistente da potenziare**

1. Nelle tavole del PUC sono riportati, in modo indicativo, gli interventi di adeguamento di strade esistenti aventi valore strategico.
2. Detti interventi, che nella componente strutturale del PUC hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nelle disposizioni programmatiche del PUC mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati che possono prevedere, laddove necessario, operazioni di espropriazione per pubblica utilità o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
3. Per documentate esigenze di interesse pubblico l'adeguamento di strade è consentita in tutte le zone del PUC previa redazione ed approvazione di progetto di opera pubblica – di interesse pubblico.

**art. 68. Sentieri e percorsi**

1. Il Piano Urbanistico Comunale individua la rete dei sentieri e dei percorsi di valenza storico - paesaggistica.
2. L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la conservazione, il ripristino, la riqualificazione di tali tracciati, favorendo ovunque possibile il pubblico accesso e transito.
3. Per gli antichi percorsi pedonali sono prescritti interventi di restauro e comunque di manutenzione effettuate con l'impiego di materiali, conformazioni e lavorazioni coerenti con l'originario assetto, quali:
  - favorire la leggibilità dei punti di contatto tra percorsi storici e nuclei storici e delle direttrici di attraversamento;
  - recuperare i sedimi esistenti conservandone gli elementi tradizionali coerenti quali: selciati, alberature, siepi, cigli erbosi, fossi e canalette di scolo, tornanti, ponti, muri di sostegno e scarpate, gradoni e scalini in pietra nei sentieri a forte pendenza;
  - per le sistemazioni dei sentieri privi di pavimentazioni, utilizzare materiali legnosi o pietre locali;
  - integrare con limitati nuovi tracciati i collegamenti necessari a completare la rete nei tratti in cui essa non è più riconoscibile;
  - favorire la realizzazione di percorsi didattici ed interpretativi con la realizzazione di piccoli spazi di sosta e belvedere, segnaletica e pannelli informativi.
4. È fatto obbligo ai proprietari di:
  - eseguire con regolarità gli interventi di manutenzione del territorio necessari al fine di assicurare la conservazione della vegetazione spontanea, la prevenzione degli incendi e dei fenomeni di erosione e dissesto idrogeologico;
  - garantire il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici anche mediante il ripristino di sentieri o passaggi pedonali esistenti.
5. È facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare, prevedere, realizzare e/o integrare con ulteriori tracciati, tali percorsi, ogni qualvolta ritenuto necessario anche se non individuati nelle tavole del PUC.
6. Nelle tavole del PUC sono riportati, in modo indicativo, i percorsi e i sentieri esistenti e da valorizzare avente valore strategico. Per tali tracciati i proprietari, a seguito di specifici accordi con l'Amministrazione Comunale, garantiscono il pubblico attraversamento, al fine di incentivare le attività turistiche ed escursionistiche.

**art. 69. Percorsi pedonali – scalinate**

1. Nelle tavole del PUC sono riportati gli antichi percorsi pedonali costituiti da scale, gradonate o cordonate.
2. L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la conservazione, il ripristino, la riqualificazione di tali tracciati, favorendo ovunque possibile il pubblico accesso e transito
3. Per gli antichi percorsi pedonali sono prescritti interventi di restauro e comunque manutenzioni effettuate con l'impiego di materiali, conformazioni e lavorazioni coerenti con l'originario assetto. È fatto divieto di sostituire tratti di scale, gradonate o cordonate con rampe carrabili. Per gli stessi è sempre ammessa l'installazione di impianti ed attrezzature per il superamento delle barriere architettoniche.

**art. 70. Sistemi ettometrici da realizzare**

1. Nelle tavole del PUC sono riportati, in modo indicativo i sistemi ettometrici da realizzare aventi valore strategico con la finalità di una migliore organizzazione del sistema delle infrastrutture e per la di terminali intermodali gomma-ferro-linea funicolare.
2. L'obiettivo è quello di promuovere la mobilità sostenibile e migliorare la fruibilità dell'area, riducendo, contestualmente, gli impatti ambientali derivanti dalle emissioni inquinanti degli autoveicoli e migliorando le condizioni di accessibilità per i turisti ed i residenti. In particolare, si prescrivono interventi volti a promuovere forme di mobilità intermodali, promuovendo la mobilità pedonale grazie al ricorso a vettori meccanici e sistemi ettometrici, in particolare mediante l'individuazione, nei terminali dei sistemi ettometrici di progetto, di apposite aree attrezzate per la sosta.
3. Le trasformazioni previste, anche se non specificamente individuate dalle tavole del PUC, sono attuate previo inserimento all'interno del Piano programmatico e sono soggetti alla redazione di PUA (Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata) o a progetto di opera pubblica (o progetto convenzionato), questi ultimi nel caso di ambiti di trasformazione con suoli pubblici (già acquisiti o da acquisire mediante espropriazione) in cui si realizza un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature).
4. È sempre consentita la realizzazione nell'intero territorio Comunale di ascensori pubblici completamente interrati, al fine di garantire l'accesso ad aree di uso comune, nonché tutti i manufatti necessari a garantire la funzionalità di dette opere ed il rispetto, per esse, delle normative di legge e dei regolamenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e in materia di accessibilità, ventilazione naturale e forzata, vie di fuga e quant'altro previsto in materia di sicurezza.
5. È sempre consentita la realizzazione, compatibilmente con le esigenze di tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, di scale mobili, monorotaie (o comunque piccoli vettori meccanici per il trasporto di persone e/o merci) al fine di favorire l'accesso ad aree di uso comune e luoghi di interesse pubblico, ovvero la realizzazione di rampe pedonali o la messa in opera di impianti di servoscala, al fine di garantire l'accesso ad aree di uso comune e luoghi di interesse pubblico, e il superamento di barriere architettoniche.
6. In caso di contrasto con specifiche previsioni provenienti da pianificazione sovraordinata l'esecuzione degli interventi resta subordinata al positivo perfezionamento di specifica procedura di accordo di programma, ovvero, in caso di esclusivo contrasto con le previsioni del P.U.T. di cui alla Legge Regionale 35/87, alla positiva definizione del procedimento di cui all'art.13 della L.R.C. 19 gennaio 2007, n.1.

**art. 71. SG1 - Impianto cimiteriale**

1. L'ambito comprende le aree destinate agli attuali impianti cimiteriali, con esclusione di calibrati, eventuali, ampliamenti che dovessero rendersi necessari e che dovranno essere previsti nell'ambito del Piano Regolatore Cimiteriale.
2. Nell'ambito, oltre alla realizzazione di progetti pubblici regolarmente approvati, è consentita la realizzazione degli interventi privati, il tutto nel rispetto di quanto stabilito dal regolamento comunale cimiteriale dal D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 e dalla Legge regionale 24 novembre 2001, n. 12, come da ultimo modificata dalla Legge regionale n. 7 del 25 luglio 2013.

**art. 72. SG2 - Impianti tecnologici**

1. L'ambito comprende le aree occupate da sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici (serbatoi idrici, impianti di depurazione, isole ecologiche, sottostazioni per l'approvvigionamento energetico, le reti di telefonia fissa e mobile, ascensori pubblici, impianti per la produzione di energia, anche da fonti rinnovabili, ecc.) anche se non specificamente individuate dalle tavole del PUC.
2. Sugli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione.
3. La componente operativa del PUC individua, nel rispetto ed in coerenza alle direttive, indicazioni e prescrizioni dettate dalle disposizioni strutturali, le aree di trasformazione per la realizzazione dei necessari servizi ed impianti generali e tecnologici. In tali casi le previsioni del PUC si attuano mediante la approvazione di PUA e/o la approvazione e il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.
4. Nelle more dell'approvazione del P.U.A. o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. È sempre consentita la realizzazione, compatibilmente con le esigenze di tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, di impianti (colonnine, eventualmente anche con annesso impianto fotovoltaico) per la ricarica elettrica di auto, moto e biciclette, ovvero l'allestimento di aree attrezzate per la sosta e il noleggio di biciclette elettriche e non, ovvero di altri mezzi di trasporto elettrici, eventualmente attrezzati con pensiline, anche munite di impianti fotovoltaici integrati, e altri elementi di arredo urbano (panchine, fontanelle, ecc.).
6. È sempre consentita l'installazione, compatibilmente con le esigenze di tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, di impianti volti a realizzare e/o potenziare la rete delle tecnologie dell'informazione e comunicazione, al fine di potenziare e qualificare i servizi ai cittadini, alle imprese, ai turisti, ma anche per migliorare le modalità di fruizione delle risorse naturalistiche e culturali.

## Sezione 6 Le trasformazioni del territorio

### art. 73. Generalità

1. Il PUC individua e disciplina gli ambiti del territorio comunale, definiti Ambiti di trasformabilità, per i quali è prevista la trasformazione urbana ed edilizia costituita da un insieme sistematico di opere comprendenti:
  - aree ed edifici pubblici;
  - opere di urbanizzazione primaria connesse alla trasformazione;
  - attrezzature pubbliche o di uso pubblico destinate a colmare il fabbisogno pregresso o a rispondere a quello indotto dalla nuova edificazione.
2. Gli ambiti di trasformabilità sono soggetti alla disciplina delle disposizioni programmatiche, che ne indica le modalità attuative, le relative destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali.
3. Per la gestione dell'attuazione dei processi di trasformazione, il PUC nelle sue disposizioni programmatiche, utilizza meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti ai sensi dell'art. 12 del Regolamento n.5 del 2011 in attuazione della L.R. 16/2004.
4. Per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 10 del 27 gennaio 1977 "Norme in materia di edificabilità dei suoli", qualora nell'arco temporale di tre anni dei programmi di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, l'Amministrazione Comunale, esperite ulteriori forme di sollecitazione anche mediante formali diffide, si riserva la facoltà di sostituirsi ai privati, anche con il coinvolgimento di privati tramite bando di evidenza pubblica, nella progettazione totale o parziale degli interventi programmati e nella relativa esecuzione.
5. Gli Ambiti di Trasformabilità sono suddivisi in:
  - ATI - Ambiti di trasformabilità integrata, sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi individuati sulla base delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di nuove centralità urbane e locali, di riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
  - ATS - Ambiti di trasformabilità per servizi: sono le parti del territorio destinate a nuove attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico ed impianti di interesse generale.
  - ATP - Ambiti di trasformabilità produttiva: sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo, artigianale e commerciale, oppure alla riqualificazione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti esistenti.
6. Gli Ambiti di Trasformabilità sono attuati previo inserimento all'interno del Piano programmatico e sono soggetti alla redazione di PUA (Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata) o a progetto di opera pubblica (o progetto convenzionato). Tali ambiti andranno inclusi negli Atti di programmazione degli interventi.
7. Le schede, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la progettazione delle opere pubbliche e/o per la definizione dei PUA e, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:
  - le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
  - la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare e gli eventuali interventi di recupero paesaggistico;

- gli eventuali interventi volti alla riduzione/mitigazione delle condizioni di pericolo e, quindi, di rischio idrogeologico;
  - le modalità di attuazione.
8. Nell'attuazione degli interventi previsti dalla componente operativa del PUC dovranno essere adottate le seguenti misure di mitigazione degli impatti:
- la creazione di nuove attrezzature dovrà rispettare le norme per il consumo energetico e dovrà essere perseguita la qualità architettonica del progetto per l'impatto sul patrimonio e sul paesaggio;
  - la nuova edilizia residenziale prevista dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi approvati dalla Regione Campania con la Delibera n. 659 del 18 aprile 2007;
  - la creazione di parcheggi dovrà prevedere l'adozione di superfici permeabili quanto più ampie possibili e la realizzazione di filtri di verde (siepi, filari di alberi) che consentano di mitigare gli impatti negativi di tipo percettivo.
9. Le previsioni operative che ricadono all'interno dei Siti Natura 2000, dovranno essere sottoposte a procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi delle disposizioni e procedure vigenti, favorendo la presentazione di progetti organici complessivi per ogni ambito di trasformazione individuato, al fine di:
- favorire l'esplicitazione della coerenza dei singoli interventi con gli obiettivi di conservazione e di integrità del sito interessato dall'intervento;
  - individuare le conseguenze significative, e giuridicamente rilevanti, dell'intervento progettato sul sito della Rete Natura 2000, in relazione al rischio della sua compromissione, con riferimento agli obiettivi di conservazione del sito;
  - definire gli eventuali impatti sugli obiettivi di conservazione dei siti interessati della Rete Natura 2000 della Regione Campania;
  - definire l'uso delle risorse naturali e di quelle che vengono influenzate direttamente o indirettamente dagli interventi e quanto altro utile alla valutazione degli effetti riguardo alle connessioni ecologiche;
  - individuare "alternative" o "misure di mitigazione", al fine di ridurre o eliminare gli effetti negativi del PUC e dei singoli interventi sugli obiettivi di conservazione generali e specifici del sito, nonché eventuali misure di compensazione, anche alla luce degli studi conoscitivi eventualmente condotti; regolamentare lo svolgimento degli interventi previsti dal PUC, in periodi idonei a non perturbare il ciclo biologico delle specie interessate dal sito, con particolare riferimento al ciclo riproduttivo o durante lo svernamento e la migrazione.
10. Dall'inserimento della previsione operativa negli Atti di Programmazione degli Interventi e prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici, fatte salve le previsioni più restrittive previste dalle disposizioni strutturali del PUC, sono ammessi i seguenti interventi:
- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
  - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
  - **R** - Restauro;
  - **Rc** - Risanamento conservativo.

#### **art. 74. Ambiti di Trasformabilità Integrata (ATI)**

1. Gli "Ambiti di trasformabilità integrata" (ATI) hanno l'obiettivo di realizzare dei nuovi nodi urbani al fine di garantire il miglioramento della qualità della struttura urbana in cui si collocano dal

punto di vista della qualità architettonica, della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati.

2. Gli insediamenti dovranno ben inserirsi nel contesto paesaggistico ambientale e locale attraverso l'adozione di misure di compensazione che abbiano la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
3. Le funzioni ammesse sono in generale quella residenziale e dei servizi integrati. Deve essere garantita la massima articolazione delle funzioni e dell'offerta abitativa al fine di costruire insediamenti con un elevato grado di mix funzionale.
4. I PUA devono proporre tipologie che concentrino la volumetria in parti definite degli ambiti così da generare ampie superfici da destinare all'uso pubblico.
5. La quota della volumetria e/o superficie deve essere destinata all'Edilizia Residenziale Sociale.

#### **art. 75. Ambiti di Trasformabilità per Servizi (ATS)**

1. Gli "Ambiti di Trasformabilità per Servizi" (ATS) hanno l'obiettivo di realizzare nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche.
2. Tali ambiti sono destinati prioritariamente/prevalentemente alla realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968.
3. In coerenza con i principi sanciti dalla sentenza della Corte Costituzionale 179/1999, i privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato.
4. La componente operativa del PUC, con le Schede degli API, individua e disciplina gli Ambiti di Trasformabilità, per i quali è prevista la trasformazione urbana e sono attuati previo inserimento all'interno degli Atti di programmazione e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o progetto di opera pubblica.

#### **art. 76. Ambiti di Trasformabilità Produttiva (ATP)**

1. Gli "Ambiti di Trasformabilità Produttiva" (ATP) sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale.
2. Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento.
3. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.
4. Gli insediamenti dovranno ben inserirsi nel contesto paesaggistico ambientale e locale attraverso l'adozione di misure di compensazione che abbiano la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
5. Per gli interventi che riguardano l'insediamento di funzioni terziarie deve essere garantita la presenza di aree destinate a parcheggi adeguatamente progettate ed integrate con piantumazioni che garantiscano un'adeguata ombreggiatura naturale, oltretutto, il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano al fine di contribuire alla valorizzazione del contesto paesaggistico locale.
6. L'indice di copertura deve essere contenuto entro il rapporto 1:5 della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo.

### **TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **art. 77. Misure di salvaguardia**

1. Dalla esecutività della deliberazione di adozione del PUC deriva l'applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 16/2004.
2. Tra la data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e la data di approvazione, e comunque per un periodo conforme alla legislazione regionale e statale, è sospeso il rilascio di permessi di costruire, ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che, seppur compatibili con lo strumento urbanistico previgente, contrastino in tutto o in parte con le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale adottato.

#### **art. 78. Norme transitorie**

1. Nel caso in cui, al momento dell'adozione del PUC, vi siano richieste di permessi di costruire che hanno acquisito parere favorevole dall'amministrazione comunale e da tutti gli enti sovraordinati, il richiedente entro sei mesi è tenuto a versare gli oneri concessori pena l'archiviazione dell'istanza.
2. Fino alla redazione dei PUA, sono consentiti, sugli edifici esistenti interclusi nel perimetro del PUA legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico-funzionale senza variazioni d'uso.
3. Destinazioni in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa, o di attività ed usi incompatibili con le esigenze di tutela.
4. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati anche solo come progetti definitivi, in data anteriore a quella di adozione del presente PUC, si intende recepita nel PUC, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici.
5. Sono sempre consentiti gli interventi in attuazione della pianificazione attuativa già approvata ed ancora vigente.