

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ai sensi della L.R. 16/2004 e del Regolamento di attuazione
per il governo del territorio 5/2011 e ss.mm.ii.

PIANO DEFINITIVO

SINDACO

DOTT. GIOVANNI DE SIMONE

VICE SINDACO

ARCH. ANGELA INFANTE

U.T.C.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ARCH. GERARDO CERRA

SUPPORTO AL R.U.P.

ARCH. PIAN. TERR. ROBERTO MUSUMECI

UFFICIO VAS:

GEOM. MICHELE ESPERIENZA

UFFICIO DI PIANO

SUPPORTO SCIENTIFICO:

Centro interdipartimentale di ricerca "Raffaele D'Ambrosio" LUPT

Università degli Studi di Napoli "Federico II"

Prof. Arch. Emanuela Coppola

con:

Arch. Giuseppe Bruno

STUDIO AGRONOMIC:

Agr. Silvestro Caputo

ANAGRAFE EDILIZIA:

coordinatori

Ing. Raffaele Ferrara

Geom. Michele Esperienza

STUDIO GEOLOGICO:

Geol. Vincenzo Di Mauro

ZONIZZAZIONE ACUSTICA:

Ing. Alessandro Scovotto

VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO:

Sama s.r.l.

N1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA STRUTTURALE



**COMUNE DI
VIETRI SUL MARE**
PROVINCIA DI SALERNO
REGIONE CAMPANIA

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	7
art. 6. Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale	8
art. 7. Rapporti con la pianificazione attuativa vigente	8
art. 8. Terminologia di riferimento	8
art. 9. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale	10
CAPO II - INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO	12
art. 10. Categorie d'intervento	12
art. 11. Definizioni delle destinazioni d'uso	14
CAPO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO	17
art. 12. Attuazione del PUC	17
art. 13. Intervento edilizio diretto	17
art. 14. Intervento edilizio indiretto	17
art. 15. Comparti perequativi	18
art. 16. Convenzione per l'attuazione del comparto	19
art. 17. Monetizzazione e standard urbanistici	20
TITOLO II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC	21
CAPO I - GENERALITÀ	21
art. 18. Disposizioni strutturali	21
CAPO II - RISORSE E CRITICITÀ AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE	21
art. 19. Norme generali	21
art. 20. Fasce di rispetto dalle strade	22
art. 21. Fasce di rispetto delle linee ferroviarie	22
art. 22. Area di rispetto cimiteriale	22
art. 23. Fasce di rispetto dai corsi d'acqua	23
art. 24. Fasce di rispetto degli elettrodotti	23
art. 25. Fasce di rispetto dei depuratori	23
art. 26. Punti di captazione	24
art. 27. Fasce di rispetto dagli acquedotti	24
art. 28. Aree tutelate per legge	25
art. 29. I corsi d'acqua pubblici	25
art. 30. Le montagne per la parte eccedente 1.200 metri sul livello del mare	26
art. 31. Parco Regionale dei Monti Lattari	26
art. 32. Boschi	26
art. 33. Aree danneggiate e/o percorse dal fuoco	26
art. 34. Ambiti di interesse archeologico	27
art. 35. Aree naturali protette: ZPS e SIC	27
art. 36. Pericolosità e rischio di natura idrogeologica	27
art. 37. Edifici di particolare interesse storico – architettonico	28
art. 38. Aree ed elementi di interesse storico - culturale	29
art. 39. Aggiornamento e consultazione dei vincoli	29
art. 40. Interventi non ultimati	29
art. 41. Promozione della qualità dell'architettura	30
art. 42. Rigenerazione urbana e recupero urbanistico-edilizio	30

CAPO III -	GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	32
art. 43.	Articolazione del territorio per "Sistemi"	32
Sezione 1	Sistema naturale e rurale	34
art. 44.	Generalità	34
art. 45.	E1 – Riserva naturale integrale ricadenti in z.t. 13 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)	34
art. 46.	E2 – Tutela naturale ricadenti in z.t. 1a del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)	36
art. 47.	E3 – Tutela silvo-pastorale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);	37
art. 48.	E4 – Tutela dei terrazzamenti ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)	39
art. 49.	E5 – Tutela agricola ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)	41
art. 50.	E6 – Aree agricole ordinarie ricadenti in z.t. 4 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)	43
art. 51.	E7 – Ambiti di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati ricadenti in z.t. 2 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)	46
art. 52.	Norme per le attività agrituristiche e di turismo rurale	49
art. 53.	Recupero del patrimonio edilizio rurale allo stato di rudere	50
Sezione 2	Sistema insediativo	51
art. 54.	Generalità	51
art. 55.	A – Centro storico ricadente in z.t. 2 e z.t. 4 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);	51
art. 56.	B1 – Tessuti urbani prevalentemente di recente formazione in ambito di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati, ricadenti in z.t. 2 del P.U.T. (Zona B/ D.I. n. 1444/1968);	55
art. 57.	B2 – Aggregati prevalentemente di recente formazione ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona B/ D.I. n. 1444/1968);	58
art. 58.	B3 – Tessuti urbani prevalentemente di recente formazione ricadenti in z.t. 4 del P.U.T. (Zona B/ D.I. n. 1444/1968);	60
art. 59.	PUE Marina	62
art. 60.	Attrezzature e servizi pubblici di interesse locale esistenti	63
art. 61.	S1 – Aree per attrezzature di interesse comune	64
art. 62.	S2 – Aree per l'istruzione	64
art. 63.	S3 - Aree per il parcheggio	65
art. 64.	S4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	66
Sezione 3	Sistema produttivo	66
art. 65.	Generalità	66
art. 66.	D1 – Aree industriali, artigianali o commerciali e relative aree di pertinenza di riqualificazione ambientale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. o in z.t. 2 del P.U.T. (Zona D/ D.I. n. 1444/1968);	67
art. 67.	D2 – Aree industriali, artigianali o commerciali e relative aree di pertinenza di rigenerazione urbana ricadenti in z.t. 4 del P.U.T. (Zona D/ D.I. n. 1444/1968);	69
art. 68.	D3 – Strutture turistico-ricettive, aree alberghiere e servizi complementari esistenti e relative aree di pertinenza (Zona D/ D.I. n. 1444/1968);	71
Sezione 4	Sistema dei Parchi	73
art. 69.	Generalità	73
art. 70.	F1 - Parco Territoriale Bonea – San Vincenzo	73
art. 71.	F2 - Parco archeologico - naturalistico	75
art. 72.	F3 - Parco Territoriale di San Liberatore	77
art. 73.	F4 - Parco Territoriale Ambientale	78
art. 74.	F5 - Parco Territoriale naturalistico-ambientale di Albori	80
Sezione 5	Sistema infrastrutturale	82
art. 75.	Area stradale esistente	82
art. 76.	Rete infrastrutturale da realizzare	82
art. 77.	Rete infrastrutturale da potenziare	83
art. 78.	Sentieri e percorsi	83

art. 79.	Sistemi ettometrici da realizzare	84
art. 80.	Nuovi approdi	84
art. 81.	SG1 – Strutture ferroviarie	84
art. 82.	SG2 – Impianti tecnologici	85
art. 83.	SG3 – Impianto cimiteriale	86
Sezione 6	Le trasformazioni del territorio	86
art. 84.	Generalità	86
art. 85.	Caratteristiche degli Ambiti di trasformabilità	86
art. 86.	Ambiti di Trasformabilità Integrata	88
art. 87.	Ambiti di Trasformabilità per Servizi (ATS)	88
art. 88.	Ambiti di Trasformabilità Produttiva (ATP)	89
art. 89.	Riq – Ambiti di riqualificazione	89
art. 90.	Ap - Piano Spiagge	90
art. 91.	Aree di programmazione unitaria	91
TITOLO III -	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	91
art. 92.	Misure di salvaguardia	91
art. 93.	Norme transitorie	92

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° 161 del 19/12/2018 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.
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 stesso (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 regionale dei Monti Lattari;
 - 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 inquadrate 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.L. 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 definizione delle modalità di selezione degli interventi da inserire nella programmazione, con particolare attenzione agli avvisi pubblici per sollecitare le 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 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. Rapporti con la pianificazione attuativa vigente

1. Le parti di territorio oggetto di piani urbanistici attuativi del PRG previgente, le cui previsioni, in attesa o in corso di esecuzione, vengono confermate dal PUC e rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata, per la loro validità ed efficacia, nella delibera della loro approvazione. Eventuali proroghe di tali piani e dei tempi di realizzazione degli interventi potranno essere approvate nel rispetto delle norme e dei parametri in essi contenute.
2. In caso di disposizioni del PUC, del RUEC o delle disposizioni programmatiche e relativi Atti di programmazione difforni rispetto ai contenuti dei piani di cui al precedente comma 1, tali disposizioni saranno operanti dal momento della decadenza giuridica dei piani stessi e comunque dalla scadenza dei termini fissati per l'adempimento di eventuali convenzioni attuative e non prima della ultimazione delle opere di urbanizzazione e della relativa cessione.

art. 8. 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, PUA ovvero 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 (mq/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).
- **Comparto di riqualificazione.** Porzione di territorio perimetrata nelle tavole di PUC, già prevalentemente edificate, per il quale si prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive definite dalle disposizioni programmatiche.

art. 9. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale

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

QUADRO CONOSCITIVO	
QC 1	Inquadramento territoriale
QC 2	Stralcio del Piano Territoriale Regionale - P.T.R.
QC 3	Preliminare di Piano Paesaggistico Regionale - P.P.R.
QC 4	Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P.
QC 5	Stralcio del Piano del Parco Regionale dei Monti Lattari
QC 6	Stralcio del Piano Urbanistico Territoriale - Penisola Sorrentino-Amalfitana
QC 7	Piano Regolatore Generale vigente
QC 8	Stato d'attuazione dello strumento urbanistico vigente
QC 9	Attrezzature pubbliche
QC 10	Carta del patrimonio pubblico
QC 11	Individuazione dei fabbricati interessati da condono
QC 12	Infrastrutture per la mobilità e la logistica e relative fasce di rispetto
QC 13	Reti ed impianti delle infrastrutture tecnologiche e relative fasce di rispetto
QC 14	Tutele paesaggistiche, architettoniche e archeologiche
QC 15	Aree percorse dal fuoco
QUADRO STRUTTURALE	
QS 1	Strategie di piano
QS 2	Rete ecologica comunale
QS 3	La disciplina strutturale del territorio
DOCUMENTI DESCRITTIVI E NORMATIVI	
N1	Norme Tecniche di Attuazione della disciplina strutturale
R1	Relazione Tecnica
RA1	Rapporto Ambientale
RA2	Sintesi non tecnica
VI	Valutazione di incidenza

2. 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;
- Allegato 5: Anagrafe Edilizia.

1. Gli elaborati grafici sono redatti su base cartografica della carta tecnica regionale (CTR) al 2011 e non è stata effettuata alcuna revisione e/o editing, pertanto lo stato dei luoghi potrebbe differire da quanto rappresentato cartograficamente.
2. 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.
3. 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).
4. 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.
5. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.

CAPO II - INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO

art. 10. 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., articolate e integrate dalle categorie disciplinate dal D.Lgs 25 novembre 2016, n. 222 - Tabella A:

- **Mo - Manutenzione ordinaria;**
- **Ms - Manutenzione straordinaria;**
- **R – Restauro**

La categoria del restauro 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**

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.

• **Re1 – Ristrutturazione edilizia leggera**

La ristrutturazione edilizia di tipo Re1 si riferisce alle operazioni di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. che non comportano modifiche del volume, della sagoma e delle superfici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia leggera sono ricompresi le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia leggera gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

• **Re2 – Ristrutturazione edilizia pesante**

La ristrutturazione edilizia di tipo Re2 si riferisce alle operazioni di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici

esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante si riferiscono anche alla costruzione di manufatti previa demolizione dei preesistenti immobili, privi di interesse architettonico e tipologico, e sono finalizzati alla riqualificazione del contesto attraverso la realizzazione di manufatti in sintonia con l'ambiente circostante. Per gli interventi suindicati valgono i vincoli planimetrici ed altimetrici delle cortine edilizie o dei fabbricati confinanti al fine di migliorare la qualità del contesto urbano.

- **Ru – Ristrutturazione urbanistica;**
- **Nc – Nuova Costruzione.**

2. Per la realizzazione degli 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. 11. 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:

Destinazioni residenziali (R)	
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)
Destinazioni commerciali (C) in coerenza con quanto disciplinato dalla Legge Regione Campania n. 7 del 21/04/2020 "Testo unico sul commercio"	
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
C4	Ipermercato: grande struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita fino a 5.000 metri quadrati
C5	Grande struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita fino a 15.000 metri quadrati
C6	Grande struttura di vendita (G2CQ: centro commerciale di quartiere o interquartiere, G2CI: centro commerciale inferiore; G2CS: centro commerciale superiore)
C7	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;
C8	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
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 (P)	
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
P4	Artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc.) oltre 100 mq
P5	Artigianato produttivo e industria
P6	Logistica, depositi e magazzini
P7	Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori
P8	Cantieri navali e rimessaggio barche
Destinazioni turistico-ricettive (T)	
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.)
T4	Rifugi di montagna
Destinazioni agricole-rurali (A)	
A1	Residenza dell'imprenditore agricolo
A2	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")
A3	Impianti produttivi agro-alimentari e lavorazioni connesse
A4	Impianti zootecnici intensivi
A5	Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse

A6	Attività agrituristiche 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)
Destinazioni pubbliche o di servizio pubblico (S)	
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

2. Per residenza dell'imprenditore agricolo (A1), si intende il fabbricato ad uso abitativo, strettamente connesso agli usi agricoli e agriturbistici 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. 12. 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. 13. 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. 14. 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. 15. 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. 16. 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. 17. 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. 18. 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. 19. 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. *“Tutele paesaggistiche, architettoniche e archeologiche”* e *“Vincoli e 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 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. 20. 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. 21. Fasce di rispetto delle linee ferroviarie

1. La fascia di rispetto lungo i tracciati delle linee ferroviarie di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia dove è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale prescrizione si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili.

art. 22. Area di rispetto cimiteriale

1. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili, così come prescritto dalla LR 14/82. L'eventuale ampliamento dell'attrezzatura cimiteriale su aree adiacenti, sempre possibile, comporta traslazione della fascia di rispetto garantendo il limite minimo di 100 metri.
2. Le aree possono essere destinate a coltivazioni agricole, al verde privato volto a confermare superfici permeabili, alla configurazione di percorsi pedonali o ciclabili, a spazi per attività collettive non

comportanti edificazione, parcheggi privati o pubblici, impianti di distribuzione di carburante, realizzati con strutture precarie e non comportanti stabile edificazione.

3. Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi edilizi di cui all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie R.D. 24 luglio 1934 n.1265 così come modificato dalla legge n. 166/2002 art.28.
4. Sono tuttavia da consentirsi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi. 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. 23. 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, possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria 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. 24. 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. 25. Fasce di rispetto dei depuratori

1. 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. 26. Punti di captazione

1. 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. 27. 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 depurate;
 - 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 qualitative 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. 28. 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;
 - le montagne per la parte eccedente 1.200 metri sul livello del mare;
 - 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. 29. 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. 30. Le montagne per la parte eccedente 1.200 metri sul livello del mare

1. Comprende le aree tutelate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 lett. d) "le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole".
2. Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa.

art. 31. 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 Vietri sul Mare 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. 32. 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. 33. 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. 34. 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 perimetrate 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. 35. Aree naturali protette: ZPS e SIC

1. Il Comune di Vietri sul Mare è interessato dalla presenza di un'area ZPS – IT8050009 “Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea” e due aree SIC- IT8030008 “Dorsale dei Monti Lattari” e SIC- IT8050054 “Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea”.
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. 36. 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. 37. Edifici di particolare 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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Si tratta di edifici vincolati ai sensi dell'art 1 della Legge 1089/39 e dell'art. 10 comma 1 del D.lgs 42/2004. esso è riferito agli edifici di interesse storico e di valore artistico, esistenti nel comune. Gli immobili che

rientrano in questa categoria sono: decreto di vincolo del 03 marzo 1941 e succ.; decreto di vincolo del 27/06/1992.

art. 38. 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, si intende con vincolo di restauro e ripristino dei fronti

art. 39. 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. 40. 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. Decorso 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. 41. 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 Vietri sul Mare 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 ideative 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.

art. 42. Rigenerazione urbana e recupero urbanistico-edilizio

1. Il comune di Vietri sul Mare in coerenza con la L.R. n. 13 del 10 agosto 2022 e ss.mm.ii. disciplina gli interventi di rigenerazione urbana, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione degli edifici esistenti.
2. Per le finalità di cui all'art. 9 bis della L.R. 16/2004, così come introdotto dalla L.R. n. 13/2022, il Comune di Vietri sul Mare al fine di perseguire la rigenerazione urbana, incentiva gli interventi volti al miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, che prevedano la scelta di soluzioni architettoniche e spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l'eredità della storia dei luoghi con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi a elevate prestazioni in campo energetico ambientale e paesaggistico, e il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico.
3. Per le finalità di cui al comma precedente, è ammissibile un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente, fino ad un massimo del 20% per operazioni di ristrutturazione edilizia, e del 35% per gli interventi di demolizione e ricostruzione.
4. Gli incentivi di cui al comma precedente sono realizzabili negli Ambiti Territoriali Omogenei assimilati alle zone B del D.I. n. 1444/1968 ricadenti nelle z.t. 4 del P.U.T.. Inoltre, restano esclusi gli edifici già beneficiari di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici e non sono cumulabili con gli incrementi previsti dalla normativa dei singoli ambiti territoriali omogenei.
5. Al fine di favorire la delocalizzazione di edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico da frana e da alluvione, il PUC in sede di definizione delle disposizioni programmatiche, individua negli ambiti di trasformabilità le aree di possibile destinazione delle volumetrie da delocalizzare, determinando specifici incentivi edilizi-urbanistici nel rispetto dei limiti inderogabili e delle prescrizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967). In tal caso

l'incentivazione può prevedere un incremento volumetrico dell'indice fondiario per l'edilizia residenziale fino a un massimo del cinquanta per cento. Tale incentivo volumetrico può essere consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso e, in ogni caso, non è applicabile agli edifici abusivi. Le disposizioni programmatiche prevedono per le aree rese libere a seguito della delocalizzazione, acquisite al patrimonio comunale, la destinazione d'uso a verde agricolo o attrezzato o in ogni caso una destinazione compatibile con il rischio idrogeologico. Detti interventi sono realizzati mediante la sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

CAPO III - GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

art. 43. 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 dei parchi;
 - 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 – Riserva naturale integrale ricadenti in z.t. 13 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E2 – Tutela naturale ricadenti in z.t. 1a del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E3 – Tutela agricola ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E4 – Tutela dei terrazzamenti ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E5 – Tutela silvo-pastorale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E6 – Aree agricole ordinarie ricadenti in z.t. 4 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E7 – Ambiti di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati ricadenti in z.t. 2 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
3. Il Sistema insediativo costituito dall'edificato e le sue interazioni con gli spazi limitrofi e circostanti, si articola nei seguenti ambiti:
 - A – Centro storico (zona A /D.I. n. 1444/1968);
 - B1 – Tessuti urbani prevalentemente di recente formazione in ambito di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati ricadenti in z.t. 2 del P.U.T. (zona B / D.I. n. 1444/1968);
 - B2 – Aggregati prevalentemente di recente formazione ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (zona B / D.I. n. 1444/1968);
 - B3 – Tessuti urbani prevalentemente di recente formazione ricadenti in z.t. 4 del P.U.T. (zona B / D.I. n. 1444/1968);
 - B4 - PUA Marina (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 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 industriali, artigianali o commerciali e relative aree di pertinenza ricadenti in z.t. 1b o in z.t. 2 del P.U.T. (Zona D/ D.I. n. 1444/1968);
 - D2 – Aree industriali, artigianali o commerciali e relative aree di pertinenza ricadenti in z.t. 4 del P.U.T. (Zona D/ D.I. n. 1444/1968);
 - D3 – Aree alberghiere e servizi complementari esistenti e relative aree di pertinenza (Zona D/ D.I. n. 1444/1968);
5. Il Sistema dei Parchi individua un sistema articolato di aree tali da soddisfare il fabbisogno di standard e dotare il territorio comunale di aree a servizio della collettività. Si articola nei seguenti ambiti:
- F1 - Parco Territoriale Bonea – San Vincenzo;
 - F2 - Parco archeologico – naturalistico;
 - F3 - Parco Territoriale di San Liberatore ricadente in z.t. 8 del P.U.T. (Zona F/ D.I. n. 1444/1968);
 - F4 - Parco Territoriale Ambientale ricadente in z.t. 8 del P.U.T. (Zona F/ D.I. n. 1444/1968).
 - F5 – Parco Territoriale naturalistico-ambientale di Albori ricadente in z.t. 1b del P.U.T. (Zona F/ D.I. n. 1444/1968);
6. Il Sistema infrastrutturale individua le aree destinate alle infrastrutture a rete, areali e puntuali, si articola in:
- Rete ferroviaria;
 - Viabilità primaria esistente;
 - Rete stradale esistente;
 - Rete stradale esistente da potenziare;
 - Rete stradale di progetto;
 - Percorsi e sentieri;
 - Sistemi ettometrici da realizzare;
 - SG1 – Strutture ferroviarie;
 - SG2 - Impianti tecnologici (Depuratore, isola ecologica, distributori carburanti, serbatoi, ecc.);
 - SG3 - Impianto cimiteriale.
1. Le trasformabilità sono definite come segue:
- ATI – Area di trasformazione integrata;
 - ATS – Area di trasformazione per servizi;
 - ATP - Ambiti di trasformabilità produttiva-commerciale;
 - Riq – Ambiti di riqualificazione;
 - Ap – Piano spiagge

Sezione 1 Sistema naturale e rurale

art. 44. 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 – Riserva naturale integrale ricadenti in z.t. 13 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E2 – Tutela naturale ricadenti in z.t. 1a del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E3 – Tutela agricola ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E4 – Tutela dei terrazzamenti ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E5 – Tutela silvo-pastorale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E6 – Aree agricole ordinarie ricadenti in z.t. 4 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);
 - E7 – Ambiti di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati ricadenti in z.t. 2 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);

art. 45. E1 – Riserva naturale integrale ricadenti in z.t. 13 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)

1. Definizione
Comprende aree di particolare interesse naturalistico e paesaggistico per la presenza di flora spontanea caratteristica dell'ambiente e/o di alto valore botanico, ricadenti nella zona 13 del P.U.T.
2. Obiettivi
L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è il potenziamento della funzionalità ecosistemica al fine della costruzione della rete ecologica, del mantenimento della biodiversità, della promozione, della fruizione e della percezione della qualità del paesaggio.
3. Destinazioni d'uso ammissibili
In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:
 - R1**-Residenza (se preesistente)
 - A1**-Residenza dell'imprenditore agricolo (limitatamente agli edifici esistenti);
 - 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;
 - A7**-Attività ricreativo - culturale a cielo aperto;
 - T3**-Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente alle attività che non interferiscano con le condizioni di naturalità e che non comportano trasformazione dei suoli e della vegetazione esistente;
 - T4**-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 per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:

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

5. Trasformazioni

Nell'ambito è fatto divieto di realizzare:

- modificazioni del suolo e della vegetazione arborea;
- attraversamento di strade, di elettrodotti o altri vettori.

Nell'ambito sono ammesse le attività volte alla conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale che comprendono:

- la riduzione delle interferenze antropiche;
- il restauro e recupero ambientale per l'eliminazione di opere in contrasto con l'ambiente, quali cartelloni pubblicitari e altri detrattori ambientali;
- interventi di recupero ambientali o funzionali alla riduzione del rischio idrogeologico, con impiego, ovunque possibile, delle tecniche di ingegneria naturalistica;
- la conservazione e miglioramento del verde nonché delle zone boscate secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e le potenzialità delle vegetazioni della zona;
- la realizzazione di opere di protezione antincendio, comprendenti tagli del sottobosco per apertura di tracciati di accesso; realizzazione di torrette di avvistamento in struttura lignea;
- le attività silvo-pastorali (con esclusione del pascolo di caprini) che assicurino il mantenimento della funzionalità ecosistemica e del paesaggio esistenti e le azioni di governo prevalenti fini protettivi, ivi compresi gli interventi selvicolturali per il governo dei boschi d'alto fusto e le ceduzioni necessarie a tali fini, in base alle previsioni del piano di gestione naturalistico e nelle more della formazione dei piani di assestamento forestale;
- la realizzazione di nuove strade è limitata a quelle previste dal Piano del Parco, dal Piano Urbanistico Comunale e necessarie alla difesa del suolo e alla protezione civile o comunque di pubblica utilità, ivi comprese le piste di esbosco e viali tagliafuoco, previo parere obbligatorio dell'Ente Parco;
- 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;
- il recupero della sentieristica compatibile con la integrità dell'habitat vegetazionale.

Nell'ambito è previsto, inoltre:

- che mediante apposite convenzioni con i proprietari, verranno regolamentati l'accesso del pubblico (a fini scientifici, culturali e didattici) alle aree, opportunamente vincolato nel tempo, negli itinerari di visita e nelle modalità, nonché gli obblighi di vigilanza.
- che i proprietari, a seguito di specifici accordi con l'Amministrazione Comunale, garantiscano il pubblico attraversamento, al fine di incentivare le attività turistiche ed escursionistiche, attraverso sentieri o passaggi pedonali esistenti come individuati nella TAV "QS2.2 – *Ambiti Territoriali Omogenei - Disposizioni strutturali*";

- che nella zona non sono ammessi il campeggio libero, i picnic, l'accensione di fuochi all'aperto, l'estirpamento di arbusti.

6. Interventi di nuova costruzione

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

art. 46. E2 – 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

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

R1-Residenza (se preesistente)

A1-Residenza dell'imprenditore agricolo (limitatamente agli edifici esistenti);

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;

A7-Attività ricreativo - culturale a cielo aperto;

T3-Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente alle attività che non interferiscano con le condizioni di naturalità e che non comportano trasformazione dei suoli e della vegetazione esistente (es. agri campeggi.);

T4-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.
- per gli edifici e gli altri manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria.

5. Trasformazioni

Non è ammessa 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. 47. E3 – 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

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

Destinazioni residenziali:

- **R1-Residenza** (se preesistente);

Destinazioni agricole-rurali:

- **A1-Residenza dell'imprenditore agricolo** (limitatamente agli edifici esistenti);

- **A2**-Fabbricati rurali di servizio;
- **A5**-Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse;
- **A6**-Attività agrituristiche e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente;
- **A7**-Attività ricreativo - culturale a cielo aperto;

Destinazioni turistico-ricettive:

- **T3**-Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente alle attività che non interferiscano con le condizioni di naturalità e che non comportano trasformazione dei suoli e della vegetazione esistente (es. agri campeggi);
- **T4**-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;
 - **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;
 - Variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente comma.

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 1,20; 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. 48. E4 – Tutela dei terrazzamenti 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

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

R1-Residenza (se preesistente)

A1-Residenza dell'imprenditore agricolo (limitatamente agli edifici esistenti);

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;

A7-Attività ricreativo - culturale a cielo aperto;

T3-Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente alle attività che non interferiscano con le condizioni di naturalità e che non comportano trasformazione dei suoli e della vegetazione esistente (es. agri campeggi);

T4-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;
 - **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;
 - Variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente comma;

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 1,20; 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. 49. E5 – 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

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

R1-Residenza (se preesistente)

A1-Residenza dell'imprenditore agricolo (limitatamente agli edifici esistenti);

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;

A7-Attività ricreativo - culturale a cielo aperto;

T3-Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente alle attività che non interferiscano con le condizioni di naturalità e che non comportano trasformazione dei suoli e della vegetazione esistente (es. agri campeggi);

T4-Rifugi di montagna (limitatamente agli edifici esistenti).

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;
 - Variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente comma.

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 1,20; 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 e/o del Cavese.

6. Interventi di nuova costruzione

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

art. 50. E6 – Aree agricole ordinarie ricadenti in z.t. 4 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 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)

A1-Residenza dell'imprenditore agricolo (limitatamente agli edifici esistenti);

A2-Fabbricati rurali di servizio;

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

A6-Attività agrituristiche e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente;

A7-Attività ricreativo - culturale a cielo aperto;

T3-Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente alle attività che non interferiscano con le condizioni di naturalità e che non comportano trasformazione dei suoli e della vegetazione esistente (es. agri campeggi);

T4-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;
- **Re1** – Ristrutturazione edilizia leggera 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 planaltimetriche 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 15% di quella esistente fino ad un valore massimo di 22,00 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;
 - Variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente comma.

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 1,20; 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 nelle medesime sottozone E6 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 nel Sistema Naturale 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. 51. E7 – Ambiti di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati ricadenti in z.t. 2 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968)

1. Definizione

Comprende le aree prevalentemente inedificate interne o contigue agli insediamenti storici ricadenti nella zona territoriale 2 del P.U.T.

2. Obiettivi

L'obiettivo del PUC per tale ambito è la salvaguardia del rapporto tra tessuto edificato e non edificato e la ricucitura dei margini mediante la realizzazione delle cinture verdi, per consolidare i confini dei centri abitati. Gli obiettivi principali sono rappresentati da:

- la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree verdi periurbane esistenti;
- la realizzazione di un equilibrio stabile fra le risorse naturali ed il sistema urbano;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione;
- la salvaguardia del territorio, attraverso misure di protezione del suolo e dell'habitat naturale, migliorando l'assetto vegetazionale, preservando la biodiversità e favorendo interventi di sistemazione idraulica volti alla riduzione del dissesto idrogeologico;
- il mantenimento della struttura dei suoli, preservando sia la tipicità dei paesaggi sia conservando l'integrità e la fertilità grazie a misure atte a garantire la porosità del terreno, l'infiltrazione, la crescita delle radici, l'attività biologica e la resistenza all'erosione;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

Destinazioni residenziali:

- **R1-** Residenza (se preesistente);
- **R4-** Residenza turistica (se preesistente);

Destinazioni agricole-rurali:

- **A2-** Fabbricati rurali di servizio;
- **A5-** Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse;
- **A6-** Attività agriturismo e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente;
- **A7-** Attività ricreativo - culturale a cielo aperto;

Destinazioni turistiche:

- **T3-** Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente alle attività che non interferiscano con le condizioni di naturalità e che non comportano trasformazione dei suoli e della vegetazione esistente.

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... (in edifici preesistenti);

- **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 (in edifici preesistenti);
- **S4**- Parcheggi pubblici o di uso pubblico;

Sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, non connessi ad interventi comportanti modifiche della sagoma, delle superfici e dei volumi, nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme.

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;
 - **Re1** – Ristrutturazione edilizia leggera ad esclusione di edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario;
 - **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 planaltimetriche 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;
 - Variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente comma.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici, assicurato dalle presenti norme e dalla specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC.

5. Trasformazioni

Nell'ambito sono consentite le trasformazioni tramite interventi pubblici (anche mediante il coinvolgimento di privati, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative in materia di LL.PP. ovvero ammettendo la possibilità di realizzazione delle stesse opere da parte dei privati in regime convenzionato) per la realizzazione di scuole materne e dell'obbligo, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, a condizione che gli stessi non interferiscano con le visuali prospettive di osservazione degli

insediamenti antichi, e nel rispetto delle caratteristiche ambientali. Nel rispetto delle medesime condizioni è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e, al fine di fronteggiare le esigenze dei residenti e soddisfare pregresse carenze di urbanizzazione, di parcheggi privati in regime convenzionato sulla base di prezzi concordati con il Comune, oltre che parcheggi pertinenziali legati agli immobili principali da vincolo di pertinenzialità permanente. La realizzazione di tali interventi dovrà garantire il rispetto di un indice di permeabilità fondiaria pari al 40% (riducibile al 30% nel caso in cui le superfici permeabili sia interamente costituite da aree verdi con piantumazioni) e assicurare il trattamento preventivo delle acque di prima pioggia derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate. In particolare, 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 ovvero nei limiti dimensionali indicati da perizia agronomica asseverata al fine di garantire il mantenimento della vegetazione esistente o la sostituzione con altri ordinamenti culturali appartenenti alla tradizione dell'area.

La localizzazione delle attrezzature, così come dei parcheggi pubblici, è effettuata nell'ambito della definizione della componente operativa del PUC, sulla base di un documentato fabbisogno e nel rispetto della disciplina di tutela delle risorse storico-culturali, ambientali e paesaggistiche e dei seguenti indirizzi e prescrizioni:

- a) contiguità al tessuto edificato;
- b) adeguate condizioni di accessibilità;
- c) prossimità alle sedi di altre attrezzature pubbliche e servizi;
- d) presenza delle reti di urbanizzazione primaria;
- e) organizzazione compatta del nuovo insediamento e definizione netta dei suoi margini.

Nella predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ovvero del Progetto Pubblico, secondo le previsioni della componente operativa del PUC per la localizzazione e la realizzazione delle attrezzature precedentemente citate, specie in caso in cui si prevedano interventi di nuova costruzione, occorrerà attenersi ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e ai rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, di cui al D.M. 1444/68, alle previsioni di cui alla L.R.14/82, per le parti ancora vigenti, ovvero alle previsioni di cui alla L. R. n. 35/1987 ed alle previsioni di ogni altra disposizioni normative e/o regolamentare, anche settoriale, pertinente.

6. Interventi di nuova costruzione

Non è consentita alcuna ulteriore nuova edificazione tramite intervento edilizio diretto, fatta eccezione per i seguenti interventi:

- la realizzazione di rampe di collegamento fra i terrazzamenti di larghezza non superiore a m 1,50;
- la realizzazione della viabilità minore (interpoderale o suburbana) indispensabile -secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che riportino 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;
- gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra

calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;

- il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- l'utilizzazione delle aree per finalità agricole (orti e comunque ordinamenti colturali tipici dell'ambito costiero).

art. 52. Norme per le attività agrituristiche e di turismo rurale

1. 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.
2. 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.
3. In tutti gli ambiti del sistema naturale e rurale ricadenti nella z.t. 1b del P.U.T. 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 15% di quella esistente fino a un massimo di 50 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, ivi incluse le piscine, non potranno avere estensione superiore a mq. 300 e non potranno modificare sostanzialmente l'orografia del terreno e comunque non potranno antropizzare, comprese le opere di urbanizzazione, oltre il 10% delle aree scoperte di pertinenza del manufatto principale.
4. Limitatamente alle attrezzature agrituristiche o comunque connesse all'ospitalità rurale (country house, ecc.), esistente o da destinare a tale funzione compresi nelle z.t. 4 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 400 mq.
5. 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.
 6. 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, è sono subordinati alla realizzazione di piano di sviluppo aziendale.

art. 53. Recupero del patrimonio edilizio rurale allo stato di rudere

1. Il Piano Urbanistico Comunale, si pone l'obiettivo di agevolare il recupero degli edifici esistenti allo stato di rudere, incentivando il riuso a fini sociali, ricreativi, culturali, turistici e commerciali in coerenza con quanto indicato all'art. 13 e all'art. 16 della Parte II – Quadro strutturale delle strategie di piano delle NTA del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale.
2. Per tali manufatti rurali, ove si sono verificati crolli, sono consentiti interventi di riuso finalizzati ad attività agricole, ricettive, abitative.
3. Il riuso potrà avvenire ricomponendo, nelle parti mancanti, la sagoma dell'originario edificio riscontrabile dal sedime dei muri crollati.
4. Ai fini di cui al comma 1, per edifici allo stato di rudere si intendono gli edifici in condizioni di degrado fisico (precarie condizioni di staticità, diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici) o igienico-sanitario connotati dalle seguenti condizioni:
 - ingombro planimetrico perfettamente identificabile e rilevabile su tutto il perimetro;
 - per le costruzioni ad un solo piano, deve essere identificabile e rilevabile almeno il 50% delle pareti perimetrali;
 - per le costruzioni, ipotizzabili su due livelli di solaio, deve essere identificabile e rilevabile oltre il 50% delle pareti perimetrali del piano terra, traccia dell'imposta del primo solaio e almeno una parete perimetrale anche non completa del piano superiore.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare dovrà essere dimostrato nelle modalità indicate all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

5. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale allo stato di rudere, dovrà essere eseguito un rigoroso rilievo plano altimetrico dell'area di pertinenza e un dettagliato rilievo (pianta, prospetti, sezioni) dello stato dei luoghi pre intervento con relativa documentazione fotografica. La soluzione di progetto va raffrontata con quella dello stato dei luoghi. Il progetto di riuso, corredato da rigoroso rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, nonché dagli elaborati grafici e descrittivi deve, in ogni caso, riguardare l'intero complesso.

Sezione 2 Sistema insediativo

art. 54. 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 A – Centro storico le aree prevalentemente edificate nelle quali è riconoscibile una stratificazione insediativa di antico impianto urbanistico;
 - 2.2 B1 – Tessuti urbani prevalentemente di recente formazione in ambito di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati ricadenti in z.t. 2 del P.U.T. (zona B / D.I. n. 1444/1968);
 - 2.3 B2 – Aggregati prevalentemente di recente formazione ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. (zona B / D.I. n. 1444/1968);
 - 2.4 B3 – Tessuti urbani prevalentemente di recente formazione ricadenti in z.t. 4 del P.U.T. (zona B / D.I. n. 1444/1968);
 - 2.5 B4 - PUA Marina (Zona B/ D.I. n. 1444/1968);
 - 2.6 S: le aree esistenti o da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di livello locale e/o sovracomunale in conformità con il D.M. 1444/1968;
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.
4. Nelle aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale è prescritta la riqualificazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di conservazione, nelle aree scoperte private di pertinenza degli edifici, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti, 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.
5. Nelle aree libere del Sistema Insediativo potranno essere realizzati parcheggi interrati nel rispetto della L.R. 19/2001 e del suo regolamento.

art. 55. A – Centro storico ricadente in z.t. 2 e z.t. 4 del P.U.T. (Zona E/ D.I. n. 1444/1968);

1. Definizione

Comprendono le aree prevalentemente edificate nelle quali è riconoscibile una stratificazione insediativa di antico impianto urbanistico, formato prevalentemente da agglomerati che risultano edificati con sostanziale continuità al 1955-57, come documentato dalle cartografie IGM aggiornate a tali date. Fanno parte dei centri storici anche le aree ortive, giardini, zone non edificate, spazi liberi pubblici e privati, nonché la viabilità strettamente integrata alla morfologia dell'insediamento. Tali aree possono includere anche edifici di recente costruzione, se realizzati all'interno del tessuto storico o in continuità dell'impianto del tessuto urbanistico.

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

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;
- **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;

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; i laboratori per la produzione di oggetti in ceramica sono vincolati alla conservazione di detta destinazione.

Destinazioni turistiche:

- **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;

È ammesso il mutamento rilevante della destinazione d'uso non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, ancorchè con opere, nel rispetto degli interventi ammessi per la specifica zona verso destinazioni turistico-ricettive (T) e di residenza turistica (R4) di cui all'art. 11 delle presenti norme, semprechè nel raggio di 200 m esistono o sono previsti nel PUC parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Sono ammessi i cambi di destinazione d’uso, non connessi ad interventi comportanti modifiche della sagoma, delle superfici e dei volumi, nell’ambito degli usi consentiti dalle presenti norme. Per i locali

prospettanti su spazi pubblici ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale.

4. Interventi ammissibili

Il PUC si attua mediante PUA di iniziativa pubblica (piani particolareggiati - di restauro e risanamento conservativo - o piani di recupero L.N. 457/78), esteso all'intero ambito o sottoinsiemi dello stesso di adeguata dimensione, comunque almeno coincidente con un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito. I PUA andranno elaborati nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al seguente comma.

Nelle more della redazione del PUA, sono consentite le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto che comprendono:

- **Mo** – Manutenzione ordinaria;
- **Ms** – Manutenzione straordinaria;
- **R** – Restauro;
- **Rc** – Risanamento conservativo;
- **Re1** – Ristrutturazione edilizia leggera ad esclusione di edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici, assicurato dalle presenti norme e dalla specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC.

Non è consentita alcuna ulteriore nuova edificazione tramite intervento edilizio diretto, fatta eccezione per i seguenti interventi:

- la realizzazione di rampe di collegamento fra i terrazzamenti di larghezza non superiore a m 1,50;
- gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- l'utilizzazione delle aree per finalità agricole (orti e comunque ordinamenti colturali tipici dell'ambito costiero).

5. Trasformazioni ammissibili

I PUA dovranno articolare gli interventi ammissibili rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio storico e dovranno essere appunto articolati secondo "categorie normative" e "prescrizioni specifiche" relativamente alle seguenti entità:

- isolati;
- unità edilizie residenziali;
- unità edilizie non residenziali, ivi incluse quelle destinate o da destinare ad attrezzature;
- aree scoperte private;
- spazi pubblici.

Le "categorie normative" forniscono indicazioni e prescrizioni generali per gli interventi ammissibili, anche attraverso specificazioni delle norme di PUC, al fine di conferire un indirizzo unitario. Le "prescrizioni specifiche" individueranno - nell'ambito delle categorie normative - specifiche modalità d'intervento in coerenza coi caratteri tipologici originari e lo stato di conservazione di ciascuna entità.

Per la definizione dei PUA, in aggiunta e/o integrazione delle elaborazioni stabilite dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari, è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni:

- analisi geologica, con particolare attenzione ai problemi di permeabilità delle aree scoperte, alla circolazione sotterranea delle acque, allo stato delle reti e dei sotto servizi;
- stratificazione storica del tessuto insediativo e definizione della sua articolazione sulla base delle caratteristiche tipologiche e morfologiche rilevabili (conformazione degli isolati, allineamenti delle cortine edilizie, ubicazione dei fronti principali e degli accessi, maglia viaria, rapporti tra edifici ed aree scoperte, rapporti tra spazi pubblici e spazi privati);
- classificazione dei tipi edilizi in relazione all'epoca di costruzione, alla articolazione planimetrica, all'altezza e al numero dei piani, alle modalità di aggregazione tra unità dello stesso tipo o di tipo diverso, alla composizione dei prospetti esterni e interni, alle aperture, a posizione, dimensione e forme dei collegamenti orizzontali e verticali e degli spazi aperti e di quelli scoperti (androni, atri, corti, cortili, porticati, orti, giardini, terrazzi, loggiati etc.);
- individuazione delle superfetazioni e valutazione della congruenza con il tipo edilizio e con l'isolato;
- valutazione delle condizioni statiche ed igienico-sanitarie e dello stato di manutenzione delle unità edilizie; individuazione di visuali prospettiche e di ogni altro elemento di relazione con il contesto paesaggistico;
- individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

Sulla base ed in riferimento alle analisi indicate, i PUA preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili che sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova edificazione, di demolizione senza ricostruzione (limitatamente alle superfetazioni) e adeguamento prospetti, di variazione di destinazione, di adeguamento funzionale, di attrezzatura del territorio, nonché quelli rivolti alla realizzazione degli interventi pertinenziali ritenuti compatibili con il contesto urbanistico e paesaggistico.

In particolare, i PUA prescriveranno la destinazione ad attività commerciali al dettaglio e ad attività artigianali compatibili dei locali terranei prospicienti la viabilità pubblica ora destinati ad abitazione e documenteranno che l'incremento di vani abitabili aggiuntivi ottenibili dal riuso abitativo dei sottotetti non superi il decremento prodotto dalla diversa destinazione obbligatoria dei terranei abitativi su strada.

I PUA, a specificazione della disciplina stabilita dal RUEC, definiranno anche gli interventi più idonei a conseguire il ripristino e l'estensione delle percorribilità pubbliche pedonali, la manutenzione e la riqualificazione delle pavimentazioni, la sistemazione degli slarghi e delle corti di percorrenza pubblica, il restauro degli elementi architettonici costituenti l'arredo urbano, l'unificazione tipologica e la riqualificazione delle recinzioni, il miglioramento delle infrastrutture a rete, di impianti tecnologici, tendaggi, tabelle, insegne, vetrine e supporti per l'esposizione di merci, ecc., posizionate in siti visibili dalle vie e strade pubbliche.

Nell'ambito sono inoltre consentite le trasformazioni tramite interventi pubblici (anche mediante il coinvolgimento di privati, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative in materia di LL.PP. ovvero ammettendo la possibilità di realizzazione delle stesse opere da parte dei privati in regime convenzionato) per la realizzazione di scuole materne e dell'obbligo, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, a condizione che gli stessi non interferiscano con le visuali prospettive di osservazione degli insediamenti antichi, e nel rispetto delle caratteristiche ambientali. Nel rispetto delle medesime condizioni è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e, al fine di fronteggiare le esigenze dei residenti e soddisfare pregresse carenze di urbanizzazione, di parcheggi privati in regime convenzionato sulla base di prezzi concordati con il Comune, oltre che parcheggi pertinenziali legati agli immobili principali

da vincolo di pertinenzialità permanente. La realizzazione di tali interventi dovrà garantire il rispetto di un indice di permeabilità fondiaria pari al 40% (riducibile al 30% nel caso in cui le superfici permeabili sia interamente costituite da aree verdi con piantumazioni) e assicurare il trattamento preventivo delle acque di prima pioggia derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate. In particolare, 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 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.

La localizzazione delle attrezzature, così come dei parcheggi pubblici, è effettuata nell'ambito della definizione della componente operativa del PUC, sulla base di un documentato fabbisogno e nel rispetto della disciplina di tutela delle risorse storico-culturali, ambientali e paesaggistiche e dei seguenti indirizzi e prescrizioni:

- a) contiguità al tessuto edificato;
- b) adeguate condizioni di accessibilità;
- c) prossimità alle sedi di altre attrezzature pubbliche e servizi;
- d) presenza delle reti di urbanizzazione primaria;
- e) organizzazione compatta del nuovo insediamento e definizione netta dei suoi margini.

Nella predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ovvero del Progetto Pubblico, secondo le previsioni della componente operativa del PUC per la localizzazione e la realizzazione delle attrezzature precedentemente citate, specie in caso in cui si prevedano interventi di nuova costruzione, occorrerà attenersi ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e ai rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, di cui al D.M. 1444/68, alle previsioni di cui alla L.R.14/82, per le parti ancora vigenti, ovvero alle previsioni di cui alla L. R. n. 35/1987 ed alle previsioni di ogni altra disposizioni normative e/o regolamentare, anche settoriale, pertinente.

art. 56. B1 – Tessuti urbani prevalentemente di recente formazione in ambito di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati, ricadenti in z.t. 2 del P.U.T. (Zona B/ D.I. n. 1444/1968);

1. Definizione

Comprendono le aree prevalentemente edificate in epoca recente caratterizzate dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi, ricadenti nella zona 2 del P.U.T.

2. Obiettivi

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la riqualificazione urbanistica e la valorizzazione al fine di 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;
- **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 turistiche:

- **T1-** Strutture ricettive alberghiere (Legge Regione Campania 15/1984 e ss.mm.ii).

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.

Sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, non connessi ad interventi comportanti modifiche della sagoma, delle superfici e dei volumi, nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme. Per i locali prospettanti su spazi pubblici ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale.

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 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;
 - **Re1** – Ristrutturazione edilizia leggera ad esclusione di edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario;
 - **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 gli edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione 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 pari a 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 gli edifici e gli altri manufatti realizzati dopo il 1955, legittimamente eseguiti o condonati:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria.

Al fine di un organico perseguimento di obiettivi di riqualificazione urbanistica e valorizzazione paesaggistica ed ambientale, è ammessa la redazione di PUA d'iniziativa privata e/o pubblica, esteso all'intero sub-ambito o sottoinsiemi dello stesso di adeguata dimensione, comunque almeno coincidente con un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito. I PUA andranno elaborati nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al comma seguente.

5. Trasformazioni ammissibili

Nella predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), specie in caso in cui si prevedano interventi di nuova costruzione, occorrerà attenersi ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e ai rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, di cui al D.M. 1444/68, alle previsioni di cui alla L.R.14/82, per le parti ancora vigenti, ovvero alle previsioni di cui alla L. R. n. 35/1987 ed alle previsioni di ogni altra disposizioni normative e/o regolamentare, anche settoriale, pertinente.

Il PUA potrà prevedere, oltre che agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia leggera, anche quelli di ristrutturazione edilizia pesante, di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico. A specificazione della disciplina stabilita dal RUEC, definiranno anche gli interventi più idonei a conseguire il ripristino e l'estensione delle percorribilità pubbliche pedonali, la manutenzione e la riqualificazione delle pavimentazioni, la sistemazione degli slarghi e delle corti di percorrenza pubblica, il restauro degli elementi architettonici costituenti l'arredo urbano, l'unificazione tipologica e la riqualificazione delle recinzioni, il miglioramento delle infrastrutture a rete, di impianti tecnologici, tendaggi, tabelle, insegne, vetrine e supporti per l'esposizione di merci, ecc., posizionate in siti visibili dalle vie e strade pubbliche.

Le aree 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. In

particolare, 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, 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. Inoltre, le norme del PUA dovranno incentivare e, se del caso, prescrivere la rimozione degli elementi impermeabilizzanti.

Nell'ambito sono inoltre consentite le trasformazioni tramite interventi pubblici (anche mediante il coinvolgimento di privati, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative in materia di LL.PP. ovvero ammettendo la possibilità di realizzazione delle stesse opere da parte dei privati in regime convenzionato) per la realizzazione di scuole materne e dell'obbligo, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, a condizione che gli stessi non interferiscano con le visuali prospettive di osservazione degli insediamenti antichi, e nel rispetto delle caratteristiche ambientali. Nel rispetto delle medesime condizioni è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e, al fine di fronteggiare le esigenze dei residenti e soddisfare pregresse carenze di urbanizzazione, di parcheggi privati in regime convenzionato sulla base di prezzi concordati con il Comune, oltre che parcheggi pertinenziali legati agli immobili principali da vincolo di pertinenzialità permanente. La realizzazione di tali interventi dovrà garantire il rispetto di un indice di permeabilità fondiaria pari al 40% (riducibile al 30% nel caso in cui le superfici permeabili sia interamente costituite da aree verdi con piantumazioni) e assicurare il trattamento preventivo delle acque di prima pioggia derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate. In particolare, 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 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. 57. B2 – Aggregati prevalentemente di recente formazione ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.
(Zona B/ D.I. n. 1444/1968);**

1. Definizione

Comprendono le aree prevalentemente edificate in epoca recente caratterizzate dalla prevalente funzione residenziale, ricadenti nella zona 1b del P.U.T.

2. Obiettivi

Il PUC si pone come obiettivi da perseguire:

- la riqualificazione urbanistica da attuare anche con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

Destinazioni residenziali (se presistenti):

- **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 (se presistenti):

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

Destinazioni produttive e direzionali (se presistenti):

- **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; i laboratori per la produzione di oggetti in ceramica sono vincolati alla conservazione di detta destinazione.

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.

Sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, non connessi ad interventi comportanti modifiche della sagoma, delle superfici e dei volumi, nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme. Per i locali prospettanti su spazi pubblici ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale.

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 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;
 - **Re1** - Ristrutturazione edilizia leggera ad esclusione di edifici e dei complessi edilizi di valore

storico, architettonico o documentario;

- **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:
 - 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.

art. 58. B3 – Tessuti urbani prevalentemente di recente formazione ricadenti in z.t. 4 del P.U.T. (Zona B/ D.I. n. 1444/1968);

1. Definizione

Comprendono le aree prevalentemente edificate in epoca recente caratterizzate dalla prevalente funzione residenziale, ricadenti nella zona 4 del P.U.T., ovvero di riqualificazione insediativa.

2. Obiettivi

Il PUC si pone come obiettivi da perseguire:

- la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
- la tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli;
- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

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.

Sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme. Per i locali prospettanti su spazi pubblici ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale.

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

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **R**- Restauro;
- **Rc** - Risanamento conservativo;
- **Re1** - Ristrutturazione edilizia leggera ad esclusione di edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario;
- **Re2** - Ristrutturazione edilizia pesante ad esclusione di edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario;

- **Ru** – Ristrutturazione urbanistica;
- **Nc** - Nuova costruzione, limitatamente alla trasformazione di copertura piana in copertura a falde. Tali interventi di trasformazione possono avvenire attraverso l'incremento di altezza strettamente necessario per l'esecuzione dell'opera e non dovranno portare alla costituzione di volumi la cui altezza media interna sia superiore a 2,20 m. neanche tramite l'abbassamento dell'ultimo solaio;
- Variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente comma e nei limiti del dimensionamento del PUC.

5. Trasformazioni ammissibili

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti che può restituire una nuova composizione volumetrica e tipologica, finalizzati al migliore inserimento paesaggistico.

Dovranno realizzarsi interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, ivi compresa la riduzione delle superfici impermeabilizzate.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili unicamente tramite preventiva formazione di PUA di iniziativa privata o pubblica estesi ad un ambito significativo della singola zona omogenea, oppure ad un ambito di proprietà definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da più unità edilizie.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica necessari a consentire la riqualificazione urbana del preesistente tessuto e l'adeguamento degli standard. Inoltre, le norme del PUA dovranno incentivare e, se del caso, prescrivere la rimozione degli elementi impermeabilizzanti.

Il PUA potrà prevedere, oltre che le tipologie d'interventi pertinenti compatibili, anche i seguenti interventi:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **R**- Restauro;
- **Rc** - Risanamento conservativo;
- **Re1** - Ristrutturazione edilizia leggera;
- **Re2** - Ristrutturazione edilizia pesante;
- **Nc** - Nuova costruzione (non ai fini residenziali);
- Demolizione anche con ricostruzione e adeguamento prospetti;
- variazione di destinazione;
- adeguamento funzionale,
- realizzazione di attrezzature del territorio,

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 culturali appartenenti alla tradizione dell'area.

art. 59. PUE Marina

1. Definizione

Comprende le aree urbanizzate di recente impianto interessate da trasformazioni effettuate sulla base del P.U.E. Marina.

In tale ambito valgono i parametri e le prescrizioni del PUE approvato.

art. 60. 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.L. 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;
- **Re1** – Ristrutturazione edilizia leggera
- **Re2** - Ristrutturazione edilizia pesante.

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 recepire, 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. 61. 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;
- **Re1** – Ristrutturazione edilizia leggera;
- **Re2** – Ristrutturazione edilizia pesante.

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. 62. 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;
- **Re1** – Ristrutturazione edilizia leggera;
- **Re2** – Ristrutturazione edilizia pesante.

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 riutilizzazione di edifici esistenti, con destinazioni compatibili sia di residenzialità sociale che di servizi connessi (attività culturali e sedi associative).

art. 63. 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 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. 64. 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.

Nelle aree destinate allo sport è consentita la costruzione di impianti sportivi scoperti, nel rispetto di un rapporto massimo fra superficie impermeabilizzata e superficie totale di 1/2. 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 con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo, in ciascuno dei parchi di quartiere diversi da quelli precedentemente citati, 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.

Negli ambiti destinati a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, in tutto o in parte comprese in zone del P.U.T. diverse dalle zone 2 e 4, non sono ammessi interventi che comportano modificazioni all'andamento attuale del suolo diversi da quelle indispensabili per l'accessibilità pedonale all'area (costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti) né l'installazione di attrezzature o manufatti, se non (chioschi stagionali e da rimuovere entro max 180 gg dalla loro installazione) per la somministrazione di alimenti e bevande, di superficie utile non superiore complessivamente a mq 25, e di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini (playground facilmente removibili), di superficie attrezzata non superiore complessivamente a 200 mq.

Sezione 3 Sistema produttivo

art. 65. Generalità

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) 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, nonché i manufatti a destinazione alberghiera e gravati da vincolo di destinazione d'uso, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
2. In particolare, il PUC, per tale sistema, si articola nei seguenti ambiti:

- D1 – Aree industriali, artigianali o commerciali e relative aree di pertinenza di riqualificazione ambientale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. o in z.t. 2 del P.U.T.;
- D2 – Aree industriali, artigianali o commerciali e relative aree di pertinenza di rigenerazione urbana ricadenti in z.t. 4 del P.U.T.;
- D3 – Strutture turistico-ricettive, aree alberghiere e servizi complementari esistenti e relative aree di pertinenza ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. o in z.t. 2 del P.U.T.;

art. 66. D1 – Aree industriali, artigianali o commerciali e relative aree di pertinenza di riqualificazione ambientale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. o in z.t. 2 del P.U.T. (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 e di servizio, 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. Obiettivo

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 e di tutela degli insediamenti antichi.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse le attività commerciali, produttive e direzionali in atto 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.

I laboratori per la produzione di oggetti in ceramica sono vincolati alla conservazione di detta destinazione. È fatto obbligo di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

Nuove destinazioni commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq sono ammissibili qualora siano disponibili, nel raggio di 300 m, aree di parcheggio dedicate nella misura indicata dalla vigente normativa regionale in materia (art.35 L.R.C. 7/2020 e ss.m.i.).

È consentita la conservazione delle destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti) alla data di adozione del PUC, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa.

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, oltre alle destinazioni previste dal presente comma, anche:

Destinazioni residenziali:

- **R4** - Residenza turistica (bed and breakfast, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie).

Destinazioni turistico-ricettive:

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

Destinazioni pubbliche o di servizio pubblico:

- **S3** - Attività di interesse collettivo civile, religioso, sanitarie ed assistenziali, ricreative, culturali e sociali.

Tali nuove destinazioni alberghiere ed extralberghiere sono ammissibili solo se nel raggio di 200 m esistono o sono previsti nel PUC parcheggi pubblici e non inferiore ad 1/4 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 ad un 1/4 del numero di posti letto.

Nuove destinazioni pubbliche sono ammissibili qualora siano disponibili aree di parcheggio nella misura indicata dalla vigente normativa in materia e, comunque, in misura non inferiore a 40% della Superficie Utile Lorda.

4. Interventi ammissibili

In tale ambito sono consentiti:

- per i manufatti 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 successivi al 1955, esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sugli edifici 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 tuttavia accolgono attività industriali, artigianali (con esclusione di quelle legate alle produzioni e commercializzazioni di prodotti della ceramica), economiche e commerciali, 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, previa

delocalizzazione delle attività incompatibili e variazione di destinazione nell'ambito degli usi ammessi dal presente articolo e nei limiti del dimensionamento stabilito dal PUC 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.

Lo stabilimento per la produzione di ceramiche "Vincenzo Solimene" costruito su progetto dell'arch. Paolo Soleri è vincolato a interventi di restauro per la parte visibile dalla strada statale e a risanamento conservativo per le parti restanti.

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.

art. 67. D2 – Aree industriali, artigianali o commerciali e relative aree di pertinenza di rigenerazione urbana ricadenti in z.t. 4 del P.U.T. (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 e di servizio, 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. 4 di riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado del P.U.T.

2. Obiettivo

L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la riqualificazione delle aree dismesse, la riqualificazione e o sostituzione dell'edificato degradato e il miglioramento delle prestazioni ambientali degli edifici esistenti e dell'area.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse tutte le attività commerciali, produttive e direzionali di cui all'art.11 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.

I laboratori per la produzione di oggetti in ceramica sono vincolati alla conservazione di detta destinazione. È fatto obbligo di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

Nuove destinazioni commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq sono ammissibili qualora siano disponibili, nel raggio di 300 m, aree di parcheggio dedicate nella misura indicata dalla vigente normativa regionale in materia (art.35 L.R.C. 7/2020 e s.m.i.).

Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate al parere della competente ASL, al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

4. Interventi ammissibili

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

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **R**- Restauro;
- **Rc** - Risanamento conservativo;
- **Re1** - Ristrutturazione edilizia leggera;
- **Re2** - Ristrutturazione edilizia pesante;
- **Nc** - Nuova costruzione.

5. Trasformazioni ammissibili

Sono ammesse le trasformazioni fisiche, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.), tramite intervento edilizio indiretto (PUA) di iniziativa privata o, in caso di inerzia, pubblica, estesi all'intero ambito come individuato dal PUC, da redigersi obbligatoriamente per la realizzazione di interventi che determinano trasformazioni planovolumetriche, tipologiche, dei sedimi, dei volumi preesistenti e/o per esigenze complessive di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale.

La nuova costruzione limitatamente per gli ampliamenti, anche all'interno dello stesso lotto, è ammessa (esclusivamente tramite Permesso di Costruire Convenzionato), nel rispetto del rapporto massimo di copertura 1/2 per le attività produttive e nella percentuale massima in Superficie edificabile del 25%, rispetto alla superficie edificata, esclusivamente per le destinazioni terziarie.

Nei casi di ristrutturazione con ampliamento o con nuove destinazioni che incidono sui carichi urbanistici è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, la superficie fondiaria per le aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di spazi pubblici e di uso pubblico connesso alla trasformazione, ovvero - qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione- la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla LR 14/1982 e dal RUEC.

art. 68. D3 – Strutture turistico-ricettive, aree alberghiere 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 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. Obiettivo

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. 11.

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;
- **Re1** - Ristrutturazione edilizia leggera.

5. Trasformazioni ammissibili

È sempre consentita l'esecuzione di lavori anche tramite incrementi volumetrici indispensabili per gli adeguamenti funzionali prescritte da leggi di settore o per il rispetto delle prescrizioni delle leggi Nazionali e Regionali in materia di antinfortunistica, antisismica, antincendio, di igiene, di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli impianti tecnici.

Oltre quanto precedentemente indicato, è ammesso, inoltre, l'incremento volumetrico entro il limite del 10% della volumetria esistente, per adeguamento dei servizi complementari alberghieri, 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.

Nelle aree di proprietà incluse nei pregressi atti abilitativi legittimamente rilasciati per l'attività esistente è ammessa anche 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 con vincolo di pertinenzialità, che non superino il 10% della superficie fondiaria, tali interventi non debbono comunque determinare incrementi di aree impermeabilizzate per oltre 400 mq.

Per le strutture alberghiere, ricadenti nella 2 del P.U.T., nell'ambito dei lotti di pertinenza è consentita la realizzazione o l'ampliamento dei servizi tecnologici e dei garage 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.

Sezione 4 Sistema dei Parchi

art. 69. Generalità

1. 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.L. 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.
2. In particolare, il PUC, per tale sistema, si articola nei seguenti ambiti:
 - F1 - Parco Territoriale Bonea – San Vincenzo (Zona F/ D.L. n. 1444/1968);
 - F2 - Parco archeologico – naturalistico (Zona F/ D.L. n. 1444/1968);
 - F3 - Parco Territoriale di San Liberatore ricadente in z.t. 8 del P.U.T. (Zona F/ D.L. n. 1444/1968);
 - F4 - Parco Territoriale Ambientale ricadente in z.t. 8 del P.U.T. (Zona F/ D.L. n. 1444/1968).
 - F5 – Parco Territoriale naturalistico-ambientale di Albori ricadente in z.t. 1b del P.U.T. (Zona F/ D.L. n. 1444/1968);
3. 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. 70. F1 - Parco Territoriale Bonea – San Vincenzo

1. Definizione

Comprendono l'area del Torrente Bonea e dei suoi affluenti, oltre che le aree naturalistiche di San Vincenzo, ricadenti nella z.t.4 del PUT di riqualificazione ambientale di 1° grado e z.t.1b - Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado.

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 che attraversa il territorio comunale anche tramite interventi di valorizzazione naturalistica e fruitiva.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi (limitatamente agli edifici esistenti):

R1-Residenza (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;

A7-Attività ricreativo - culturale a cielo aperto;

T3-Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente alle attività che non interferiscano con le condizioni di naturalità e che non comportano trasformazione dei suoli e della vegetazione esistente (es. agri campeggi);

T4-Rifugi di montagna).

Sono inoltre ammesse tutte le attività pubbliche di cui all'art.11.

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:
 - 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;
 - Variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente comma.

5. Trasformazioni ammissibili

In tale ambito è necessario prevedere, nelle Disposizioni Programmatiche mediante la predisposizione di un PUA ovvero di uno o più Progetti d'Intervento Unitari pubblici o di interesse pubblico, un articolato programma di risanamento ambientale e paesaggistico ed idrogeologico dei corsi fluviali e torrentizi 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;
- la possibilità di realizzare aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico con materiali locali o con materiali sostenibili sempre coerenti con il contesto ed il rispetto dei luoghi e nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi attraverso piani attuativi o PdC convenzionati, di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico/privata;
- l'opportunità di recuperare i fabbricati ubicati lungo il corso degli alvei quali elementi testimoniali di antiche tradizioni ed attività artigianali e pre-industriali, 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.

La componente operativa del PUC può destinare parte dell'area in questione, alla realizzazione di un parco di tipo urbano, da acquisire al patrimonio pubblico, nell'ambito del quale realizzare gli interventi di realizzazione delle indispensabili dotazioni di impianti effettivamente utilizzabili a livello urbano e destinati ad attrezzatura sportiva, con annessi servizi di supporto.

Nell'area del "Parco Territoriale" sono considerati prioritari per l'Amministrazione Comunale i seguenti interventi:

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

art. 71. F2 - Parco archeologico - naturalistico

1. Definizione

Comprende le aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico e le aree ad esso connesse sotto l'aspetto funzionale finalizzato ad assolvere, pur in assenza di una completa acquisizione al patrimonio pubblico dell'intera area, una funzione a vantaggio della comunità.

2. Obiettivo

L'obiettivo del PUC per tale ambito è quello di promuovere e valorizzare l'area archeologica e di dotare il territorio comunale di aree effettivamente utilizzabili a livello urbano destinati a parco attrezzato e verde pubblico, attrezzature all'area aperta per il gioco, lo sport, la cultura ed il tempo libero, con annessi servizi di supporto.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi (limitatamente agli edifici esistenti):

R1-Residenza (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 agriturismo e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente;

A7-Attività ricreativo - culturale a cielo aperto;

T3-Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente alle attività che non interferiscano con le condizioni di naturalità e che non comportano trasformazione dei suoli e della vegetazione esistente (es. agri campeggi);

T4-Rifugi.

Sono inoltre ammesse tutte le **destinazioni pubbliche o di servizio pubblico (S)** di cui all'art.11.

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

Tale ambito si attua tramite Piano Urbanistico Attuativo da prevedere nelle Disposizioni Programmatiche, suddivisibile anche in ambiti funzionali ovvero di uno o più progetti pubblici o di interesse pubblico.

Nell'area del "Parco archeologico" si propone un articolato programma finalizzato alla fruibilità dei luoghi, suddivisibile anche in ambiti funzionali.

Nell'ambito di tale programma, che riveste un valore strategico di carattere prioritario non solo in relazione agli aspetti più propriamente naturalistici e paesaggistici, ma anche quale azione di forte promozione turistica, occorrerà valutare, nell'ambito di una progettazione complessiva ed altamente qualificata:

- la possibilità di realizzare percorsi esclusivamente per garantire l'agevole accessibilità ai luoghi per la esecuzione degli indispensabili interventi periodici di pulizia e manutenzione delle aree ad esso contigue;
- la possibilità di realizzare calibrati interventi volti alla creazione di aree attrezzate per il tempo libero o per attività sportive nella natura, 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 e archeologiche dei luoghi;
- la possibilità di realizzare aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico con materiali locali o con materiali sostenibili sempre coerenti con il contesto ed il rispetto dei luoghi e nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi attraverso piani attuativi o PdC convenzionati, di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico/privata;
- l'opportunità di "utilizzare" i fabbricati pre-esistenti per l'insediamento di centri informazione, centri servizi, centri di documentazione/studio, strutture ludico-didattiche, servizi culturali in genere, centri di promozione delle risorse 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.

Nelle more della redazione dei PUA, sono ammesse in applicazione della disciplina di cui all'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. gli "usi temporanei" e la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.

Nell'area del "Parco archeologico" sono considerati prioritari per l'Amministrazione Comunale i seguenti interventi:

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

Nelle aree libere non sottoposte a vincolo archeologico, sono consentiti gli interventi di nuova realizzazione dovranno realizzarsi esclusivamente attraverso piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico/privata.

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 – definiti dal PUA o progetto pubblico – previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

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.

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 e ss.mm.ii., 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.

Le disposizioni programmatiche del PUC potranno destinare l'area in questione, in tutto o in parte, alla realizzazione di un parco di tipo urbano, nell'ambito del quale realizzare gli interventi ed ammettere gli usi definiti ai punti precedenti. Le aree individuate, quindi, concorreranno alla definizione delle indispensabili dotazioni territoriali.

art. 72. F3 - Parco Territoriale di San Liberatore

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 srogrammatiche, 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. 73. F4 - Parco Territoriale Ambientale

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 srogrammatiche, 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 considerati prioritari per l'Amministrazione Comunale i seguenti interventi:

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

art. 74. F5 - Parco Territoriale naturalistico-ambientale di Albori

1. Definizione

Comprendono l'area che da marina di Albori, seguendo il torrente, si spinge fino al margine con lo stesso centro abitato, ricadenti prevalentemente z.t.1b - Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado.

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 che attraversa il territorio comunale anche tramite interventi di valorizzazione naturalistica e fruitiva.

3. Destinazioni d'uso ammissibili

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi (limitatamente agli edifici esistenti):

R1-Residenza (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;

A7-Attività ricreativo - culturale a cielo aperto;

T3-Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente alle attività che non interferiscano con le condizioni di naturalità e che non comportano trasformazione dei suoli e della vegetazione esistente (es. agri campeggi);

T4-Rifugi.

Sono inoltre ammesse tutte le attività pubbliche di cui all'art.11.

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:

- e. dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30,00 mq di superficie utile netta;
- f. 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;
 - Variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente comma.

5. Trasformazioni ammissibili

In tale ambito è necessario prevedere, nelle Disposizioni Programmatiche mediante la predisposizione di un PUA ovvero di uno o più Progetti d'Intervento Unitari pubblici o di interesse pubblico, un articolato programma di risanamento ambientale e paesaggistico ed idrogeologico dei corsi fluviali e torrentizi 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 o 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;
- la possibilità di realizzare aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico con materiali locali o con materiali sostenibili sempre coerenti con il contesto ed il rispetto dei luoghi e nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi attraverso piani attuativi o PdC convenzionati, di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico/privata;
- l'opportunità di recuperare i fabbricati ubicati lungo il corso dell'alveo quali elementi testimoniali di antiche tradizioni ed attività artigianali e pre-industriali, 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.

La componente operativa del PUC può destinare parte dell'area in questione, alla realizzazione di un parco di tipo urbano, da acquisire al patrimonio pubblico, nell'ambito del quale realizzare gli interventi di realizzazione delle indispensabili dotazioni di impianti effettivamente utilizzabili a livello urbano e destinati ad attrezzatura sportiva, con annessi servizi di supporto.

Nell'area del "Parco Territoriale" sono considerati prioritari per l'Amministrazione Comunale i seguenti interventi:

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

Sezione 5 Sistema infrastrutturale

art. 75. 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:
 - autostrada;
 - 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. 76. Rete infrastrutturale da realizzare

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. 77. Rete infrastrutturale 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. 78. Sentieri e percorsi

1. Il Piano Urbanistico Comunale individua la rete dei percorsi e della viabilità 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 centri storici (porte urbane, scorci prospettici in ingresso e in uscita) 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 divieto di sostituire tratti di scale, gradonate o cordone con rampe carrabili, specie nel centro storico.
 5. 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.
 6. 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.
 7. 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. 79. 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 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).

art. 80. Nuovi approdi

1. Il Piano Urbanistico Comunale per tali aree prevede la realizzazione di un approdo di tipo turistico da realizzarsi nelle more della formazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico/privata e corredato di apposita valutazione di impatto ambientale.

art. 81. SG1 – Strutture ferroviarie

2. Comprende le aree occupate dai locali della stazione ferroviaria, dai binari RFI (Rete Ferroviaria Italiana) dalle aree tecniche di manovra e di deposito e dal vettore meccanico.
3. Il PUC persegue il seguente obiettivo:
 - la sistemazione funzionale e paesaggistica dei tracciati e delle intersezioni, ivi inclusa la trasformazione delle fasce di rispetto, definite per legge, in spazi di riqualificazione ambientale con

le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune e società che gestisce le linee ferrate.

4. Il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - mitigare l'impatto ecologico e paesaggistico della linea su ferro;
 - realizzare fasce di qualificazione ambientale attrezzate e/o piantumate, di profondità variabile, come opere di integrazione e di mitigazione;
 - incentivare l'uso del ferro attraverso: la realizzazione ed il potenziamento di aree di interscambio (anche stazioni di car e bike sharing);
 - l'inserimento di servizi.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e smi), tramite intervento edilizio diretto sono:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - **R**- Restauro;
 - **Rc** - Risanamento conservativo;
 - **Re1** - Ristrutturazione edilizia leggera;
 - **Re2** – Ristrutturazione edilizia pesante.

art. 82. SG2 – Impianti tecnologici

1. Comprende le aree occupate dai distributori di carburanti ai sensi della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 8 recante "Norme per la qualificazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti".
Per impianto di distribuzione carburanti si intende il complesso commerciale unitario sulla pubblica via, dotato di propri accessi ad uso esclusivo dello stesso impianto, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, con le relative attrezzature, dalle aree destinate agli edifici ed ai manufatti per i servizi all'automobile ed all'automobilista, e dalle autonome attività commerciali integrative, comprensivo dei parcheggi e delle relative aree di manovra.
2. Per i distributori carburanti esistenti sono consentiti, nel rispetto della L.R. 8/2013 e ss.mm.ii., interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
3. È inoltre consentita, sempre nel rispetto della L.R. 8/2013 e ss.mm.ii. la localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti esclusivamente nelle z.t. 4 e z.t. 15 del P.U.T. dell'intero territorio comunale ad esclusione dei centri storici, in conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali e regionali vigenti. O comunque sono escluse le aree gravate da vincolo di inedificabilità, privato e pubblico, per effetto di previsioni sovraordinate.
4. La eventuale realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - IF: 0,30 mc/mq
 - Altezza massime: 3,50 m.
 - Rapporto di copertura: 10% della S.F..
5. Nelle aree/impianti destinate alla distribuzione dei carburanti deve essere previsto un sistema di raccolta ed allontanamento dei reflui, delle acque di lavaggio e piovane conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti, nonché al D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.
6. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo si rimanda alle vigenti disposizioni nazionali e regionali. L'adeguamento delle previsioni del presente articolo a nuove disposizioni regolamentari nazionali o regionali costituisce mero adeguamento del PUC e non necessita dell'applicazione di procedure di variante.

art. 83. SG3 – Impianto cimiteriale

1. Comprende l'area destinata all'attuale impianto cimiteriale con esclusione di calibrati, eventuali, ampliamenti che dovessero rendersi necessari e che dovranno essere previsti nell'ambito del Piano Regolatore Cimiteriale.
2. Nell'ambito è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'apposito Regolamento e dalla legislazione nazionale e regionale vigente, secondo le procedure in queste fissate.

Sezione 6 Le trasformazioni del territorio

art. 84. 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 e privati con destinazioni coerenti con quelle previste dal PUC e dal RUEC;
 - 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. La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC è ripartita equamente tra gli Ambiti di trasformabilità sulla base di un Indice di Edificabilità Virtuale (IEV).
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.

art. 85. Caratteristiche degli Ambiti di trasformabilità

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. 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;
5. Le previsioni operative che ricadono all'interno del Sito 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.
6. Nella definizione e/o attuazione degli interventi previsti dalla componente operativa del PUC dovrà essere garantito il rispetto e l'applicazione di quanto previsto dagli obiettivi e dalle norme generali e specifiche di conservazione vigenti e/o Piano di Gestione definito dall'Ente Gestore dei siti denominati ZPS – IT8050009 "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea" e due aree SIC- IT8030008 "Dorsale dei Monti Lattari"

e SIC- IT8050054 “Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea” della Rete Natura 2000 della Regione Campania, designati ai sensi della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche e della Direttiva 79/409/CEE relativa alla conservazione degli uccelli selvatici.

7. 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;
 - **Re1** - Ristrutturazione edilizia leggera;
 - trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
 - cambio di destinazione d’uso senza opere edilizie e nell’ambito delle destinazioni ammesse.

art. 86. Ambiti di Trasformabilità Integrata

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. 87. 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. 88. Ambiti di Trasformabilità Produttiva (ATP)

1. Gli "Ambiti di Trasformabilità Produttiva" (ATP) sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo-artigianale-commerciale-terziario 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.

art. 89. Riq – Ambiti di riqualificazione

1. Definizione
Comprendono le aree contrassegnate dalla presenza di grandi contenitori dismessi o inutilizzati.
2. Obiettivi
L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la riqualificazione urbanistica, il riequilibrio funzionale ed ambientale ed il miglioramento del paesaggio edificato.
3. Destinazioni d'uso ammissibili
In tale ambito sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 11 delle presenti NTA:
 - Destinazioni residenziali (R): TUTTE
 - Destinazioni commerciali (C): C1, C2, C3;
 - Destinazioni produttive e direzionali (P): P1, P2, P3, P4;
 - Destinazioni Turistico – Ricettive (T): T1, T2;
 - Destinazioni Agricole – Rurali (A): Nessuna
 - Servizi pubblici o di interesse pubblico (S): TUTTE
4. Interventi ammissibili
Le aree individuate costituiscono aree di possibile trasformazione urbana, per le quali il PUC individua e disciplina, nell'ambito delle disposizioni programmatiche le trasformazioni da attuare mediante formazione di PUA di iniziativa privata, pubblica o mista pubblico/privata anche su base perequativa, nell'ambito degli usi stabiliti per ciascun ambito di trasformazione individuato dal PUC, con l'acquisizione al patrimonio comunale degli standard e delle superfici da destinare ad interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, ovvero ad insediamenti produttivi (PIP), ovvero ad insediamenti turistici, ovvero alla localizzazione di servizi pubblici, eventualmente anche realizzabili e gestibili da privati in regime di convenzione.

Per tali ambiti i PUA dovranno prevedere, ponendo la necessaria attenzione alle relazioni (visive e funzionali) con lo spazio urbano in cui operano, un insieme unitario, sistematico ed integrato di interventi, volti, anzitutto, alla messa in sicurezza delle aree, al restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti di pregio storico, architettonico e/o testimoniale ed alla ristrutturazione edilizia di quelli non aventi pregio storico, architettonico e/o testimoniale. Inoltre, dovrà prevedere la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie (eventuale adeguamento viabilità, realizzazione dei parcheggi pubblici, delle aree attrezzate per il verde, lo sport ed il tempo libero), privilegiando poi (e prescrivendo in quota parte) la localizzazione di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico (servizi pubblici o ad uso pubblico culturali, museali, per la convegnistica, per la ricerca, didattici-divulgativi, con relative funzioni di supporto), anche con la localizzazione di funzioni urbane (eventuale quota di edilizia convenzionata; attrezzature alberghiere ed extralberghiere; servizi ed attrezzature turistiche e di supporto al turismo; servizi alla persona, piccole attività commerciali e/o artigianali, specie quelle volte alla promozione delle produzioni locali) o di tipo produttivo (artigianali, commerciali e/o turistiche – di tipo specialistico). Le attrezzature pubbliche previste dovranno essere realizzate a cura dei privati e successivamente cedute gratuitamente al Comune; il privato potrà eventualmente gestire tali strutture in regime di convenzione.

Il PUA dovrà redigersi nel rispetto dell'attuale cubatura esistente, delle attuali altezze, senza modifiche dei fronti esistenti. La previsione di nuova quota di edilizia residenziale, dovrà essere quantificata in funzione dell'eventuale fabbisogno di nuove abitazioni definito dal PUC stesso sulla base delle previsioni di cui all'art.9 della L.R.35/87. La previsione di eventuale quota destinata ad insediamenti turistici ricettivi, nonché ad attrezzature turistiche complementari (alberghi, pensioni, ostelli, ecc.) dovrà essere dimostrata tramite la compatibilità economica degli insediamenti previsti e precisare normative specifiche. La previsione di insediamenti produttivi artigianali dovrà avvenire nel rispetto della L. 865/71.

Nelle more della redazione ed attuazione dei PUA, le trasformazioni fisiche ammissibili tramite intervento edilizio diretto sono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **R**- Restauro;
- **Rc** - Risanamento conservativo;
- **Re1** - Ristrutturazione edilizia leggera;
- **Re2** – Ristrutturazione edilizia pesante.

Le operazioni di ristrutturazione edilizia cosiddetta “semplice” o “leggera” e ristrutturazione edilizia cosiddetta “pesante” non si applicano agli edifici sottoposti al vincolo degli art. 1, 2 e 4 della ex legge 1089/39 di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui al punto 2 dell'art. 1 della ex legge n. 1497/39.

art. 90. Ap - Piano Spiagge

1. Nelle more della definizione da parte della competente Regione Campania del Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali (PUAD), gli indispensabili servizi per la balneazione possono essere assicurati mediante la realizzazione, anche sull'arenile o sulle scogliere, di strutture precarie e stagionali - in materiali leggeri e interamente smontabili al cessare della stagione balneare – da ammettere nel rispetto delle previsioni stabilite da apposito Regolamento comunale volto a disciplinare gli usi dell'arenile e delle scogliere, al fine

di garantire che ampie parti siano di libera fruizione e/o idoneamente attrezzati, e che gli indispensabili servizi per la balneazione vengano previsti secondo tipologie, tecnologie e proporzioni che garantiscano la migliore qualità sotto il profilo paesaggistico-ambientale nel rispetto del D.Lgs. 42/2004.

art. 91. Aree di programmazione unitaria

1. Comprende parti di territorio prevalentemente sottoutilizzate che per la loro collocazione acquistano un notevole valore per la riqualificazione ecologica, funzionale e urbanistica individuate nelle TAV. QS 03.
2. L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale è la riorganizzazione funzionale, la riqualificazione urbana e paesaggistica, innescando processi di rivitalizzazione economica, sociale, culturale in grado di assicurare il perseguimento di obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica, urbanistica e funzionale.
3. Gli interventi in tali ambiti sono subordinati alle Disposizioni programmatiche che ne riporterà la perimetrazione esatta e potranno prevedere un articolato programma di rigenerazione funzionale e di risanamento ambientale e paesaggistico finalizzato alla fruibilità dei luoghi tramite un sistema integrato di interventi.
4. La trasformazione dovrà prevedere:
 - la sistemazione del tessuto edilizio pubblico e privato in disuso, sollecitando mirati interventi di rigenerazione urbana ed architettonica;
 - la riorganizzazione dei percorsi pubblici, della viabilità pedonale, ciclopedonale e carrabile;
 - la riqualificazione delle attrezzature di supporto al turismo, quanto alle strutture ricettive e ristorative, per la valorizzazione degli aspetti estetici e del decoro urbano;
 - la rivitalizzazione del tessuto economico e sociale mediante la valorizzazione di strutture esistenti di particolare pregio architettonico e paesaggistico mediante attività ricreative e culturali legate alla ceramica vietrese, al paesaggio ed alla sostenibilità ambientale non solo durante la stagione estiva.
 - La riorganizzazione e implementazione funzionale della viabilità, prevedendo sia l'adeguamento dell'esistente che la realizzazione ex-novo necessari per il conseguimento degli obiettivi dell'ambito.
5. Le trasformazioni non potranno prevedere la realizzazione di nuova volumetria se non espressamente prevista dagli Ambiti Territoriali.
6. L'ambito si attua mediante PUA di iniziativa pubblica con la compartecipazione dei privati da redigere sulla base di una programmazione unitaria. Per la redazione del PUA il Comune potrà avvalersi anche degli strumenti individuati al Titolo III della L.R. 19 del 2019 "Legge per la promozione della qualità dell'Architettura". Il PUA dovrà comunque effettuarsi sulla base della partecipazione di una pluralità di soggetti, pubblici e privati e intendano contribuire alla costruzione di un Partenariato utile alla definizione di un Programma Unitario.
7. Prima dell'attuazione degli interventi previsti dalle disposizioni programmatiche, sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi previsti dagli Ambiti Territoriali in cui essi ricadono.

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

art. 92. 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. 93. 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.