

PUC

COMUNE DI SERRAMEZZANA PIANO URBANISTICO COMUNALE

Sindaco
Dott.ssa Anna Acquaviva

Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale
Ing. Angelo Malandrino

Progettista incaricato



consulente scientifico
prof. arch. Fabrizio Mangoni di Santo Stefano

KUMEA srl
amministratore unico
dott. Giancarlo Pica

direttore tecnico
Ing. Francesco Rummo

N.1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Studio geologico
Geol. Antonio Corradino

Studio agronomico
Progetto Verde Soc.Coop. a r.l.
Agr. Fabrizio Cembalo Sambiasi
Dott. Francesco Semmola

Piano di zonizzazione acustica
KUMEA s.r.l.
arch. Giuseppe Bruno

INDICE**TITOLO I****Generalità**

Art. 1	Efficacia giuridica	Pagina	5
Art. 2	Strumenti e articolazione del P.U.C.	Pagina	6
Art. 3	Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata	Pagina	8
Art. 4	Elaborati del Piano Urbanistico Comunale	Pagina	9
Art. 5	Regime degli interventi edilizi	Pagina	12
Art. 6	Indici e definizioni	Pagina	13
Art. 7	Definizione delle destinazioni d'uso	Pagina	22
Art. 8	Particolari definizioni delle destinazioni d'uso	Pagina	25
Art. 9	Definizione degli interventi	Pagina	27
Art. 10	Attuazione del PUC	Pagina	37
Art. 11	Piani Urbanistici Attuativi	Pagina	38
Art. 12	Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi	Pagina	40

TITOLO II**Risorse e criticità ambientali, culturali e paesaggistiche**

Art. 13	Vincoli, tutele e fasce di rispetto	Pagina	41
Art. 14	Vincoli e prescrizioni di natura idrogeologica	Pagina	47
Art. 15	Aree percorse dal fuoco	Pagina	48
Art. 16	Edifici di particolare interesse storico – architettonico	Pagina	49
Art. 17	Aree ed elementi di interesse storico - culturale	Pagina	50
Art. 18	Interventi non ultimati	Pagina	51
Art. 19	Promozione della qualità dell'architettura	Pagina	52
Art. 20	Elementi strutturali del paesaggio, criteri generali	Pagina	53

TITOLO III**Organizzazione spaziale del PUC**

Art. 21	Articolazione del piano	Pagina	64
---------	-------------------------	--------	----

PARTE PRIMA**Sistema naturale e rurale**

Art. 22	Articolazione del sistema naturale e rurale e norme generali	Pagina	66
Art. 23	Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel sistema naturale e rurale	Pagina	68
Art. 24	Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio allo stato di rudere	Pagina	71

Art. 25	Norme per gli interventi di nuova edificazione	Pagina	75
Art. 26	Asservimenti	Pagina	78
Art. 27	Norme per i piani di sviluppo aziendale	Pagina	79
Art. 28	SP - Spazi aperti naturali di protezione	Pagina	81
Art. 29	EP - Aree agricole di protezione	Pagina	84
Art. 30	SEP - Spazi naturali di protezione e di riconversione agricola	Pagina	88

PARTE SECONDA**Il sistema insediativo**

Art. 31	Articolazione del sistema insediativo e norme generali	Pagina	89
Art. 32	IA – Tessuti insediativi storici	Pagina	90
Art. 33	BI - Tessuti urbani consolidati dei nuclei collinari interni	Pagina	107
Art. 34	ES - Aree periurbane di salvaguardia della morfologia insediativa degli abitati	Pagina	112
Art. 35	EA - Aree periurbane di tutela	Pagina	115
Art. 36	AS - Attrezzature e servizi di livello sovracomunale	Pagina	117
Art. 37	AL - Attrezzature e servizi pubblici di interesse locale esistenti	Pagina	119
Art. 38	AL1 - Aree per attrezzature di interesse comune esistenti	Pagina	120
Art. 39	AL2 - Aree per l'istruzione	Pagina	121
Art. 40	AL3 - Aree per parcheggi	Pagina	122
Art. 41	AL4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	Pagina	123

PARTE TERZA**Il sistema produttivo**

Art. 42	DE - Aree destinate ad attività artigianali e commerciali esistenti	Pagina	124
Art. 43	Norme per gli agriturismi	Pagina	126

PARTE QUARTA**Il sistema infrastrutturale a rete**

Art. 44	Rete infrastrutturale esistente da potenziare e di progetto	Pagina	128
Art. 45	Percorsi e sentieri	Pagina	129

PARTE QUINTA**Sistema infrastrutturale areale**

Art. 46	IT – Impianti tecnologici	Pagina	130
Art. 47	IC – Impianto cimiteriale	Pagina	131

TITOLO IV**Le trasformazioni del territorio**

Art. 48	Generalità	Pagina	132
Art. 49	Edifici esistenti negli ambiti di trasformazione (AT)	Pagina	133

Art. 50	La perequazione	Pagina	135
Art. 51	Monetizzazione e standard urbanistici	Pagina	136
Art. 52	Diritto edificatorio	Pagina	138
Art. 53	I comparti e sub-comparti edificatori	Pagina	139
Art. 54	Formazione e attuazione dei comparti	Pagina	140
Art. 55	Convenzione per l'attuazione del comparto	Pagina	142
Art. 56	Indirizzi generali per gli ambiti di trasformazione e sulle direttrici visive	Pagina	143
Art. 57	Ambiti sensibili di paesaggio	Pagina	144
Art. 58	Serramezzana	Pagina	145
Art. 59	San Teodoro	Pagina	147
Art. 60	Capograssi	Pagina	148

TITOLO V**Disposizioni finali e transitorie**

Art. 61	Procedure	Pagina	149
Art. 62	Garanzie per la tutela funzionale e paesaggistica del territorio	Pagina	150
Art. 63	Usi a carattere temporaneo	Pagina	151
Art. 64	Misure di salvaguardia	Pagina	152
Art. 65	Opere autorizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti NTA	Pagina	153

TITOLO I

GENERALITÀ

ART. 1

EFFICACIA GIURIDICA

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) Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni;
 - d) Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costierouna 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 dell'art. 11 della citata Legge Regionale n.16 del 2004 i Comuni possono proporre modificazioni agli strumenti di pianificazione sovraordinati nei casi di comprovate esigenze, relative alla necessità di garantire il raggiungimento di obiettivi di sviluppo economico e sociale e di riequilibrare gli assetti territoriali e ambientali. L'approvazione delle modificazioni è consentita a condizione che sia assicurata la omogeneità della complessiva pianificazione territoriale e urbanistica. Ai sensi del comma 8 dell'art. 24 della legge 16/2004 tali modifiche possono essere apportate ai piani sovraordinati in sede di conferenza di servizi. È facoltà dell'Amministrazione comunale convocare la conferenza di servizi con gli enti interessati dalle modifiche dei piani sovraordinati.

ART. 2

STRUMENTI E ARTICOLAZIONE DEL P.U.C.

1. 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:

1.1 **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** suddiviso in due componenti:

a) **Disposizioni strutturali**, 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° 18 del 11/03/2019 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 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) **Disposizioni programmatiche**, 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.

La componente programmatica individua anche le opere pubbliche da realizzare prioritariamente.

I relativi vincoli hanno carattere conformativo della proprietà immobiliare. La presente normativa definisce pertanto strumenti, modalità e parametri per la realizzazione delle azioni e degli interventi selezionati.

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.

L'Amministrazione Comunale attribuisce a tali interventi, carattere di priorità e necessità per l'attuazione delle scelte programmatiche prioritarie.

Le disposizioni programmatiche del Piano Urbanistico Comunale concorrono alla formazione degli Atti di Programmazione degli Interventi (API);

c) **Atti di Programmazione degli Interventi (API)**, 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. Allo scadere del triennio previa verifica dello stato di attuazione degli interventi, si procede all'adozione dei nuovi Atti di Programmazione degli Interventi (API).

La verifica riguarda sia l'aggiornamento del Programma pluriennale delle opere pubbliche, sia lo stato di attuazione degli interventi privati.

La selezione degli interventi pubblici è effettuata in base al Programma pluriennale delle opere pubbliche e commisurata al bilancio comunale e agli introiti stimati derivanti dal pagamento da parte dei privati degli oneri di costruzione e urbanizzazione.

Ogni adeguamento del Programma pluriennale delle opere pubbliche in rapporto a sopravvenute esigenze e in coerenza con le disposizioni strutturali e/o programmatiche del Piano Urbanistico Comunale (PUC), viene automaticamente inserito negli Atti di Programmazione degli Interventi.

La selezione degli interventi privati prioritari viene definita attraverso una specifica manifestazione di interesse in base a un avviso pubblico cui è allegato una proposta di zonizzazione della componente strutturale del Piano Urbanistico Comunale (PUC), lo schema di normativa e gli Indirizzi per le trasformazioni contenuti nella TAV 3.1 della componente programmatica del PUC.

La manifestazione di interesse viene di regola ripetuta ogni qual volta ve ne sia necessità. Ai sensi 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, nella progettazione totale o parziale degli interventi programmati e nella relativa esecuzione, rivalendosi per i relativi costi sugli aventi titolo.

- 1.2 **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie.
- 1.3 **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC, è strumento di verifica delle scelte della componente strutturale del PUC e si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi.

ART. 3

RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) recepisce indirizzi, direttive e prescrizioni del:
 - a) “Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero”, di seguito indicato come “PTP”, redatto ai sensi dell’art. 1/ bis della Legge 8 agosto 1985, n. 431, approvato con decreto del Ministro dei Beni Culturali del 4 ottobre 1997, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.35 del 12 febbraio 1998;
 - b) Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano ed Alburni, approvato, ai sensi dell’art.12 comma 3 della legge 6 dicembre 1991 n.394, con delibera di Consiglio Regionale del 24 dicembre 2009, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.136 del 14 giugno 2010;
 - c) Piano Territoriale Regionale, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, approvati con la Legge Regionale della Campania n°13 del 13 ottobre 2008;
 - d) PTCP, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30 marzo 2012;
 - e) Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PSAI);
 - f) Piano Stralcio Erosione Costiera (PSEC), adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 52 del 21 dicembre 2006 pubblicata sul BURC n.9 del 3 marzo 2008;
2. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), in alcune sue componenti, si propone, come prevede il Regolamento di attuazione per il governo del territorio n.5/2011 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;
 - prevalenze normative, la sovrapposizione normativa tra zone dei piani sovraordinati, in particolare tra PTP e Piano del Parco, genera incongruenze che il PUC supera applicando la prevalenza di un quadro normativo rispetto ad un altro, anche ricorrendo a specifiche delimitazioni di zona;
 - modifiche di alcuni aspetti attuativi in rapporto, ad esempio, all’obiettivo previsto dal PTCP di recupero dei manufatti rurali storici, o rivolti a favorire lo sviluppo delle attività agricole.

ART. 4

ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

Quadro conoscitivo:

1.1.1	Inquadramento territoriale
1.2.1	Stralcio del Piano Territoriale Regionale - P.T.R.
1.2.2	Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P.
1.2.3	Stralcio del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano
1.2.4	Stralcio del Piano Paesistico - Cilento Costiero
1.2.5a	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico - Pericolosità da frana
1.2.5b	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico - Rischio da frana
1.2.6	Carta dei vincoli
1.3.1	Ricognizione e stato d'attuazione degli interventi di trasformazione in corso
1.4.1	Sintesi interpretativa della struttura paesaggistica
1.4.2	Sintesi interpretativa della struttura paesaggistica – supporto fotografico
1.4.3	Carta della sensibilità visiva
1.5.1	Stratificazione storica
1.5.2	Analisi dei tessuti insediativi
1.5.3	Carta del patrimonio comunale e standard urbanistici D.M 1444/68
1.5.4	Ricognizione di aree e edifici dismessi o incompleti
1.5.5	Individuazione fabbricati interessati da condono
1.6.1	Infrastrutture per la mobilità e la logistica
1.6.2	Reti ed impianti delle infrastrutture tecnologiche
1.7.1	Aree percorse dal fuoco

Quadro Strutturale

2.1	Ambiti Territoriali Omogenei
2.1.1	Stralcio Ambiti Territoriali Omogenei
2.2.a	Ambiti Sensibili di Paesaggio – Ricognizione dei vincoli - Serramezzana
2.2.b	Ambiti Sensibili di Paesaggio – Ricognizione dei vincoli – San Teodoro

2.2.c	Ambiti Sensibili di Paesaggio – Ricognizione dei vincoli – Capograssi
2.3.1.a	Disciplina del tessuto insediativo storico - Serramezzana
2.3.1.b	Disciplina del tessuto insediativo – San Teodoro
2.3.1.c	Disciplina del tessuto insediativo storico - Capograssi
2.3.2.a	Disciplina del tessuto insediativo storico – Alterazioni in Serramezzana
2.3.2.b	Disciplina del tessuto insediativo storico – Alterazioni in San Teodoro
2.3.2.c	Disciplina del tessuto insediativo storico – Alterazioni in Capograssi
2.3.3.a	Disciplina del tessuto insediativo storico Linee guida schede Serramezzana
2.3.3.b	Disciplina del tessuto insediativo storico Linee guida schede San Teodoro
2.3.3.c	Disciplina del tessuto insediativo storico Linee guida schede Capograssi
2.4.1	Disciplina del patrimonio rurale dismesso – quadro d’unione
2.4.2	Disciplina del patrimonio rurale dismesso – quadranti
2.4.3	Disciplina del patrimonio rurale dismesso – schede

Documenti descrittivi e normativi:

R1	Relazione generale	
NTA	Norme tecniche di attuazione delle disposizioni strutturali	
RA1	Rapporto ambientale	
RA2	Rapporto ambientale – Sintesi non tecnica	

- Costituiscono parte integrante del PUC le seguenti elaborazioni e studi specialistici, lo studio agronomico, lo studio geologico e il piano di zonizzazione acustica e tutti gli elaborati che li compongono.
- 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.
- L’assenza dalle cartografie di edifici e attività esistenti, legittimamente realizzati/e in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità, non inficia l’applicabilità ad essi/e del regime normativo definito dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) previsto dalla relativa zona di rispondenza.
- La presenza nelle cartografie di edifici e attività non legittimamente realizzati/e (anche se parzialmente) in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati e/o oggetto di contenzioso

amministrativo e giudiziario, non costituisce in alcun modo premessa e/o diritto al rilascio di titoli abilitativi sulla base delle presenti norme del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

6. Le classificazioni e norme di aree o immobili che ricadono nel territorio di altri comuni, anche se inclusi negli elaborati del Piano Urbanistico Comunale (PUC), debbono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.

ART. 5

REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale, previste dal PUC, partecipano agli oneri ad esse relativi.
2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate al rilascio del titolo abilitativo secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento di esecuzione dell'opera.
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 manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, oppure di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa del PUC.
4. Per gli edifici e i manufatti esistenti, per i quali è in itinere procedura abilitativa di condono edilizio (L.47/85 – 729/94 e 326/03), sono consentiti, nelle more di rilascio del titolo concessorio, esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e di messa in sicurezza per la tutela dell'incolumità pubblica.

ART. 6

INDICI E DEFINIZIONI

1. Ai fini della corretta interpretazione e applicazione della presente normativa si forniscono le seguenti definizioni presenti nella seguente tabella:

ST	Superficie territoriale	mq	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
SF	Superficie fondiaria	mq	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti
IT	Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	Il rapporto tra il massimo di volume edificabile e la superficie territoriale
IF	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	Il rapporto tra il massimo di volume edificabile e la superficie fondiaria
CU	Carico Urbanistico		Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso
DT	Dotazioni territoriali		Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano
SC	Superficie coperta	mq	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m. 1,50
RC	Rapporto di copertura	%	È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale
SP	Superficie permeabile	mq	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera
IPT/IPF	Indice di permeabilità	%	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
IC	Indice di copertura	%	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria
SL	Superficie lorda	mq	Somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità. È misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, delle scale dei vani scala e dei

			<p>vani ascensore che saranno calcolate per un solo livello e della superficie accessoria. Nei casi di edifici in previsione in fase di predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi o comunque di predisposizione di nuove costruzioni, è pari al quoziente fra la Volumetria Edificabile (VE) e l'altezza virtuale di 3,00 ml (salvo diversa dimostrazione in fase di progettazione).</p> <p>Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) i porticati di uso pubblico; b) le scale esterne aperte; c) le terrazze scoperte; d) i balconi di profondità non superiore a m. 1,50 (negli ambiti delimitati come Centro storico se hanno sporgenza inferiore a ml. 0,80) in caso contrario è da computare nella SL la superficie relativa alla sporgenza superiore; e) i loggiati rientranti di profondità non superiore a m. 2,00; f) le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale; g) le superfici dei volumi tecnici; h) i porticati di uso privato o condominiale senza tramezzature divisorie e di profondità non superiore a ml. 2,00; i) Le tettoie con profondità inferiore a ml. 1,50; le tettoie aventi profondità superiore a ml. 1,50 sono incluse nel computo della Superficie Lorda; j) le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante; k) le superfici dei parcheggi privati interrati e seminterrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate e seminterrate di pertinenza degli alloggi, sempreché abbiano una altezza interna non superiore a ml. 2,40 e che non emergano rispetto al piano sistemato del terreno più di ml. 0,80; l) le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto; m) la porzione della superficie occupata dalla tompagnatura fino al limite di 50 cm ove tale spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto.
SA	Superficie accessoria	mq	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di

			<p>murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <p>a) I portici e le gallerie pedonali;</p> <p>b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze che non rientrano nel computo della SL;</p> <p>c) Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</p> <p>d) le superfici dei parcheggi privati interrati e seminterrati e le cantine interrate e seminterrate che non rientrano nel computo della SL;</p> <p>e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza all'estradosso (HL) pari o superiore inferiore a ml 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</p> <p>f) I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</p> <p>g) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</p> <p>h) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</p>
SU	Superficie utile	mq	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria, delle murature, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, delle logge rientranti di profondità non superiore a ml. 2,00 (in caso contrario è da computare nella SU la superficie relativa alla sporgenza superiore), delle terrazze scoperte, dei balconi con profondità non superiore a ml. 1,50 (negli ambiti delimitati come Centro storico, i balconi se hanno sporgenza inferiore a ml. 0,80) in caso contrario è da computare nella SU la superficie relativa alla sporgenza superiore, delle tettoie con profondità inferiore a ml. 1,50 in caso contrario è da computare nella SU.</p>
SAR	Superficie agricola recuperata	mq	<p>Superficie reale oggetto di intervento di trasformazione agricola. Comprende la superficie oggetto di</p>

			riconversione funzionale agricola con esclusione di quelle esistenti alla data di adozione del PUC
	Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza
	Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 0,80 ml
	Pertinenza		Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. Sono quindi pertinenze i manufatti edilizi che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, sono assoggettati in modo durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale per rendere possibile una sua migliore utilizzazione. Possono costituire pertinenze: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i garage, i box, gli spazi a parcheggio, ecc.
LM	Lotto minimo		La minima quantità di superficie territoriale per realizzare una nuova opera edilizia
	Edificio esistente		Si intende solo ed esclusivamente la costruzione legittimamente realizzata e/o dotato di titolo abilitativo rilasciato nei termini di legge (ordinario o in sanatoria) entro la data di entrata in vigore del presente PUC. Nessun diritto e/o qualità di qualunque natura può derivare dall'edificato non legittimo
HF	Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: <ul style="list-style-type: none"> ▪ All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; ▪ All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
HE	Altezza dell'edificio	ml	Altezza massima tra quella dei vari fronti
HL	Altezza lorda	ml	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'estradosso del soffitto o della copertura
HP	Altezza di piano	ml	La misura della distanza tra pavimento e intradosso del solaio tra i piani di un edificio. Nei casi di soffitti inclinati

			o curvi, l'altezza è convenzionalmente intesa come altezza media
VF	Volume di un fabbricato	mc	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie lorda di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri
VE	Volume edificabile		<p>La quantità di volumetria edificabile attribuita ad un proprietario immobiliare allo scopo di attivare un processo di trasformazione o conservazione dell'ambiente fisico, oppure allo scopo di indennizzarlo nell'ambito di un procedimento di natura perequativa, compensativa.</p> <p>I piani interrati su quattro lati non partecipano al computo dei volumi.</p> <p>I piani seminterrati su quattro lati che non emergono per più di m. 0,80 non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, con HL > 2.40 ml e comunque non adibiti ad abitazione. Qualora il piano seminterrato, a norma con le disposizioni in materia di salubrità ed abitabilità previste dalla norme igienico sanitarie in vigore, sia adibito a residenza o ad attività commerciale, direzionale e turistico-ricettiva rientra per intero nel computo dei volumi.</p> <p>I piani emergenti per almeno una delle facciate partecipano al computo dei volumi qualora sia adibito a residenza o ad attività commerciale, direzionale e turistico-ricettiva.</p> <p>I volumi totalmente o parzialmente interrati, negli Ambiti di Trasformazione o nelle aree per attrezzature di livello locale e/o sovracomunale, possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, a discoteche, sale congressi, zona benessere etc.</p>
VT	Volume tecnico	mc	I volumi tecnici sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e condizionamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici: le cabine elettriche ed i locali caldaia; gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali; gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali; gli extra-corsa degli

			ascensori ed i relativi locali macchine; gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere; lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune; i serbatoi idrici; le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere; vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini; le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza; gli impianti tecnologici in genere. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Pertanto, vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati.
	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		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
	Distanze	ml	La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento (strada, confine, altro edificio, ambito urbanistico, ecc.) è definita come la lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma dell'edificio con tale riferimento. La distanza dai confini o dai fabbricati si misurano nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi,

			<p>pensiline, scale a giorno, o simili se aventi un oggetto superiore a ml. 0,80 anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.</p> <p>Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente con la superficie esterna della struttura interrata di riferimento assunto.</p>
	Distanze tra i fabbricati		<p>Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni da attuare nei centri storici, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.</p> <p>Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo da altri edifici è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica. Nel caso in cui per effetto dell'intervento, si ottiene una diversa redistribuzione dei volumi (laddove consentito dalla disciplina nazionale e regionale vigente), dovrà essere assicurata la distanza minima di 10 ml. tra quest'ultimo e i fabbricati vicini.</p> <p>Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml. 10.</p> <p>Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.</p> <p>Distanze dai confini di proprietà, dalle aree a destinazione pubblica e dai limiti di ambito omogeneo. La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona, quando non si tratti di confini con aree a destinazione pubblica, dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00.</p> <p>Nel caso di intervento nei nuclei consolidati e centri storici, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà e di zona è quella preesistente.</p>

		<p>Nelle aree rurali e naturali nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà è quella preesistente; nel caso in cui per effetto dell'intervento, si ottiene una diversa redistribuzione dei volumi (laddove consentito dalla disciplina nazionale e regionale vigente), dovrà essere assicurata la distanza minima di 20 ml. tra quest'ultimo e i confini di proprietà;</p> <p>Nel caso di nuovi fabbricati agricoli la distanza minima di queste dai confini di proprietà è fissata in 20 m e comunque ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dai confini con le zone residenziali;</p> <p>Per gli edifici pubblici classificati standard le distanze dai confini sono quelle fissate nei relativi planivolumetrici o nei progetti di opera pubblica.</p> <p>La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere inferiore, ma pur sempre nel rispetto delle distanze tra edifici, a quelle indicate nei precedenti commi, ovvero costruire sul confine di proprietà o in adiacenza se è preesistente un edificio con parete cieca. Tale possibilità è ammessa nei casi in cui venga stipulato un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato, trascritto nei registri immobiliari</p> <p>Deroghe alla disciplina delle distanze</p> <p>Per quanto riguarda le distanze dalle strade e piazze pubbliche possono essere prescritte, nelle planimetrie dei Piani Urbanistici Attuativi e nei Permessi di Costruire convenzionati, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.</p> <p>Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite dal presente articolo, fatte salve comunque le disposizioni del Codice Civile e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, non si applicano:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili, sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 0,80 ml; b) Agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche per i quali dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3,00 ml prevista dal Codice Civile; c) Ai manufatti relativi alla rete della mobilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
--	--	--

		<p>d) Ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio;</p> <p>e) Alle strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica;</p> <p>f) Ai manufatti per la gestione dei pubblici servizi;</p> <p>g) Ai manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;</p> <p>h) Ai tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica;</p> <p>i) Ai manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;</p> <p>j) alle opere di arredo urbano;</p> <p>k) ai manufatti indispensabili ai fini della protezione civile.</p> <p>Le riduzioni sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi.</p>
--	--	---

ART. 7

DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato ed è quella prevalente in termini di superficie utile.
2. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
 - **Destinazioni Abitative (AB);**
 - **Destinazioni commerciali (COM);**
 - **Destinazioni produttive e direzionali (PRO);**
 - **Destinazioni Turistico – Ricettive (RIC);**
 - **Destinazioni Agricole – Rurali (RUR);**
 - **Servizi pubblici o di interesse pubblico (SP).**
3. I raggruppamenti e le destinazioni d'uso sono specificati nella seguente tabella:

Destinazioni abitative (AB)	
AB 1	Residenza
AB 2	Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale (edilizia sovvenzionata; edilizia agevolata; edilizia convenzionata; Housing Sociale)
AB 3	Residenza collettiva e/o specialistiche: convitti, ospizi, ricoveri, alloggi per lavoratori temporanei, convitti
Destinazioni commerciali (COM) in coerenza con quanto disciplinato dalla Legge Regione Campania n. 7 del 21/04/2020 "Testo unico sul commercio"	
COM 1	Esercizio di vicinato con superfici di vendita non superiore a 150 mq
COM 2	Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500
COM 3	Media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500
COM 4	Ipermercato: grande struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita fino a 5.000 metri quadrati
COM 5	Grande struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita fino a 15.000 metri quadrati
COM 6	Grande struttura di vendita (G2CQ: centro commerciale di quartiere o interquartiere, G2CI: centro commerciale inferiore; G2CS: centro commerciale superiore)
COM 7	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;
COM 8	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

COM 9	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 (PRO)	
PRO 1	Terziario diffuso (Attività finanziarie, assicurative, uffici e studi professionali, banche, ecc.)
PRO 2	Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)
PRO 3	Artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc.)
PRO 4	Artigianato produttivo e industria
PRO 5	Logistica, depositi e magazzini
PRO 6	Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori
PRO 7	Cantieri navali e rimessaggio barche
Destinazioni turistico-ricettive (RIC)	
RIC 1	Alberghi (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
RIC 2	Motel (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
RIC 3	Villaggio – albergo (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
RIC 4	Residenze turistico – alberghiere (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
RIC 5	Camping (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
RIC 6	Esercizi di affittacamere (Legge Regione Campania 17/2001 -art.2)
RIC 7	Case e appartamenti per vacanze (Legge Regione Campania 17/2001 - art.3)
RIC 8	Case per ferie (Legge Regione Campania 17/2001 - art.4)
RIC 9	Ostelli per la gioventù (Legge Regione Campania 17/2001 - art.5)
RIC 10	Attività ricettive in residenze rurali- Country house (Legge Regione Campania 17/2001 - art.6)
RIC 11	Rifugio
RIC 12	Case religiose di ospitalità (Legge Regione Campania 17/2001 - art.8)
RIC 13	Alberghi diffusi (Legge Regione Campania 17/2001 - art.8 bis)
RIC 14	Bed and breakfast (Legge Regione Campania 5/2001)
RIC 15	Centri congressuali, discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo
RIC 16	Pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, ecc.)
RIC 17	Servizi di centri per il benessere fisico: SPA, centri benessere
Destinazioni agricole-rurali (RUR)	
RUR 1a	Residenza connessa alla conduzione del fondo
RUR 1b	Residenza dell'imprenditore agricolo
RUR 2	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")
RUR 3	Impianti produttivi agro-alimentari e lavorazioni connesse
RUR 4	Impianti zootecnici intensivi
RUR 5	Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse
RUR 6	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
RUR 7	Attività ricreativo - culturale a cielo aperto (es. maneggi, impianti ippici, aree pic-nic)

Destinazioni pubbliche (PUB)	
PUB 1	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.
PUB 2	Attività per sport e tempo libero: gioco bambini, campo sportivo, piscina, bocce, parco urbano, parco gioco, villa comunale, ecc.
PUB 3	Attività di interesse collettivo civile, religioso, sanitarie ed assistenziali
PUB 4	Attività ricreative, culturali, sociali: museo, biblioteca, sala spettacolo, centro sociale, strutture associative, attività espositive e ricreative temporanee, sale di ritrovo e da gioco, info point, ecc.
PUB 5	Parcheggi pubblici o di uso pubblico
PUB 6	Servizi tecnici e tecnologici

ART. 8

PARTICOLARI DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Particolari destinazioni d'uso sono riportate nella seguente tabella:

Residenza dell'imprenditore agricolo	<p>il fabbricato ad uso abitativo, strettamente connesso agli usi agricoli e agrituristici, dell'imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile e degli aventi diritto alla conduzione legale del fondo, ovvero per i seguenti soggetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.; ▪ Imprenditore agricolo non a titolo principale ("part-time"); ▪ Coltivatore Diretto; ▪ Imprese familiari.
Residenza connessa alla conduzione del fondo	<p>il fabbricato ad uso abitativo, strettamente connesso agli usi agricoli e agrituristici. L'uso residenziale di tale fabbricato può essere ammesso anche per soggetti non rientranti nelle categorie di cui al comma precedente, ma resta comunque il vincolo di utilizzo agricolo del fondo che può essere affidato ai seguenti soggetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>L'affidamento e lo svolgimento dell'attività agricola dovranno essere dimostrati tramite atto notarile e dovrà rispettare quanto</p>

	disciplinato dall'art. 27 del PUC "norme per la redazione dei piani di sviluppo
Rifugio	<p>strutture ricettive extralberghiere che offrono ospitalità in zone isolate di montagna o di collina e comunque al di fuori dei centri abitati. Tali strutture dovranno essere aperte al pubblico, sufficientemente attrezzate per la sosta, il ristoro ed il pernottamento degli escursionisti.</p> <p>I rifugi devono garantire i seguenti servizi minimi:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ cucina;▪ spazio utilizzabile per il consumo dei pasti;▪ spazi destinati al pernottamento, attrezzati con letti o cuccette anche sovrapposti;▪ servizi igienico - sanitari proporzionati alle capacità ricettive con un minimo di uno per ciascun piano;▪ impianto autonomo di chiarificazione e smaltimento delle acque reflue;▪ posto telefonico o, in caso di impossibilità di allaccio, di apparecchiature radiotelefono o similari;▪ adeguato numero di apparecchi estintori;▪ lampada esterna accesa dal tramonto all'alba;▪ cassetta di pronto soccorso, nonché di una barella di soccorso;▪ fornitura di energia elettrica, acqua fredda e calda, riscaldamento nella stagione invernale

ART. 9**DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio del Comune di Pollica sono riconducibili alle seguenti categorie come disciplinate dal D.Lgs 25 novembre 2016, n. 222 - Tabella A:

A. Manutenzione ordinaria:

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative e avvengono sotto la personale responsabilità del committente. È facoltà dell'amministrazione comunale svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite e adottare provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite sono in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti. Resta l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria. Per gli immobili sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., sono soggette al nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza.

B1. Manutenzione straordinaria (leggera)

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:

- non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso; non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio; non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

B2. Manutenzione straordinaria (pesante)

Intervento di manutenzione straordinaria di cui al numero 1.2 che preveda opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria pesante sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

C1. Restauro e risanamento conservativo (leggero)

Interventi edilizi 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 destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

C2. Restauro e risanamento conservativo (pesante)

Interventi edilizi 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 destinazioni d'uso con essi compatibili, qualora riguardino parti strutturali dell'edificio. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio.

D1. Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera"

Interventi 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 anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge:

- non presenti i caratteri della Ristrutturazione ricostruttiva (non preveda la completa demolizione dell'edificio preesistente) e che non presenti i caratteri della Ristrutturazione pesante: non aumenti il volume complessivo; non modifichi la sagoma di edifici vincolati; non modifichi i prospetti dell'edificio; non comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.

Tale categoria comprende inoltre gli interventi di demolizione e ricostruzione con le seguenti condizioni:

- stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica
- stessa sagoma dell'edificio preesistente, se vincolato ex D.Lgs n. 42 del 2004 (paesaggistico o storico culturale)
- senza modifica della sagoma dell'edificio preesistente negli ambiti del centro storico.

D2. Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante"

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nei centri storici, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso.

Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:

- non prevedano la completa demolizione dell'edificio esistente e comportino:
- aumento del volume complessivo;
- modifiche al prospetto dell'edificio;

- cambio d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.

E. Ristrutturazione urbanistica

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla approvazione di un PUA di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico-privata o in alternativa di Permesso di Costruire Convenzionato. Nei casi in cui gli interventi inducano un maggiore CU, il PUA o il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà prevedere anche le aree da cedere al Comune per il soddisfacimento degli standard.

Qualora 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. La perimetrazione degli ambiti in fase di redazione del PUC è da intendersi indicativa, rinviando al PUA o in alternativa al Permesso di Costruire Convenzionato la perimetrazione definitiva, nelle modalità indicate all'art. 13.

F. Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

In questa categoria è in particolare compreso l'intervento di "adeguamento dei prospetti" che comporta l'eliminazione, totale o parziale, di balconi, logge, verande, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, ornate, coperture in materiali plastici o lamiere etc. da ritenere incongrui con il decoro ed i valori ambientali del contesto.

Qualora tali interventi riguardino edifici vincolati o ricadenti in ambiti territoriali vincolati ai sensi del D.L.vo 41/2004, la loro realizzazione è subordinata all'autorizzazione di cui al D. L.vo 41/2004. L'attribuzione di questa categoria equivale all'imposizione di un vincolo a contenuto espropriativo e, pertanto, gli interventi ammissibili sugli immobili, nelle more della demolizione, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle presenti norme.

G. Demolizione con ricostruzione

Tra gli interventi di demolizione con ricostruzione rientrano:

▪ **G1. Demolizione con fedele ricostruzione**

Sono gli interventi di demolizione e ricostruzione fedele del fabbricato o di parti dello stesso, nei limiti della sagoma preesistente, senza aumento di volume, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e senza variazione di destinazione d'uso salvo che essa sia conforme a quelle previste per la zona di riferimento. La ricostruzione deve avvenire nella medesima posizione planimetrica preesistente. Nella ricostruzione non è consentito introdurre elementi che rendano l'edificio estraneo dal contesto. L'intervento dovrà realizzarsi garantendo a tutti gli effetti un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate e in ogni altro carattere che ne assicuri la compatibilità con il contesto.

▪ **G2. Demolizione e ricostruzione con modifiche plani-volumetriche**

Sono gli interventi che prevedono la trasformazione dell'edificio o di parte di esso per operare un intervento di reinserimento ambientale allo scopo di ottenere un armonico ed equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto.

Comprendono sia un diverso posizionamento nel lotto che un eventuale incremento degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, nonché l'eliminazione dei solai. Tale intervento è consentito a parità di SU o con incrementi nei limiti delle disposizioni dei diversi ambiti.

Inoltre, è consentita la demolizione totale e la ricostruzione dei manufatti accessori (sempre a parità di SU) con accorpamento degli stessi all'edificio principale, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dei limiti di altezza dei diversi ambiti. In ogni caso devono essere impiegati materiali e tecniche coerenti con le esigenze di riqualificazione edilizia ed ambientale.

La loro realizzazione è subordinata al pagamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione. Gli interventi di demolizione con ricostruzione che comportino incrementi di volume o cambiamenti di destinazione sono soggetti al permesso di costruire oneroso.

Qualora tali interventi riguardino edifici vincolati o ricadenti in ambiti territoriali vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, la loro realizzazione è subordinata all'autorizzazione di cui al D. Lgs 42/2004.

H. Nuove costruzioni

Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati.

Nella presente categoria ricade la realizzazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altri materiali, nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile per lo svolgimento di una qualunque attività.

Il tipo d'intervento comprende:

- la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto: essa è consentita nel rispetto dei seguenti limiti:
 - a) incremento di altezza massima al colmo = 2,00 ml a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio;
pendenza massima = 33° rispetto all'orizzontale;
 - b) le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle di stenditoi e depositi annessi alle residenze e non separabili da esse;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.
- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero
- l'ampliamento degli edifici all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove tali usi abbiano carattere permanente;
- le opere di viabilità poderali e di bonifica e le strade private;
- i chioschi e le edicole;

- gli impianti tecnologici e volumi tecnici con h > 2,00 ml e Superficie > 1,50 mq)
- la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari;
- le attrezzature sportive e piscine in lotti liberi;
- ricostruzione di immobili diruti (ruderi) allorquando sia desumibile la consistenza del fabbricato come disciplinato dalla presente normativa;
- la realizzazione di tettoie.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto al permesso di costruire oneroso. Qualora tali interventi ricadano in ambiti territoriali vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004, la loro realizzazione è subordinata all'autorizzazione di cui al D. Lgs 42/2004.

I. Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) **residenziale;**
- a-bis) **turistico-ricettiva;**
- b) **produttiva e direzionale;**
- c) **commerciale;**
- d) **agricola - rurale.**

Il passaggio da un uso ad un altro nell'ambito della stessa categoria funzionale, di cui al precedente art. 7, non costituisce mutamento d'uso.

Costituisce variazione della destinazione d'uso la trasformazione di abitazioni rurali, al servizio del fondo agricolo, in civili abitazioni e quella di abitazioni permanenti in abitazioni stagionali, foresterie etc., e quella di sottotetti a residenze.

Il mutamento d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per i vari Ambiti Territoriali Omogenei, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme.

Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso la trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico ai sensi del DM n.1444/68 e delle Leggi della Regione Campania, deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard previsti per legge.

2. **Categorie di intervento e variazioni.**

Nell'ambito delle presenti Norme Tecniche di Attuazione il PUC individua per singolo Ambito Territoriale Omogeneo le categorie di intervento ammissibile.

Nei casi in cui risulti necessario variare o integrare le categorie di intervento assegnate dal PUC, non incidendo sul carico urbanistico e di conseguenza sul dimensionamento globale del piano, la variazione può essere approvata con Delibera di Giunta Comunale.

3. Sulla base dei risultati dell'analisi tipo-morfologica e dalle valutazioni di contesto effettuate sul patrimonio edilizio storico, sono stati articolati interventi più specifici per rispondere agli indirizzi per il ripristino filologico e tipologico degli insediamenti e più utili a mitigare le alterazioni planivolumetriche e tipo-morfologiche dei singoli edifici in:

3.1 **Manutenzione ordinaria (MA_O)**

Sono gli interventi disciplinati dall'art. 9 comma 1 lettera A delle presenti NTA. Tali interventi possono essere applicati a tutti gli edifici di recente edificazioni che non necessitano di altre tipologie di intervento.

3.2 **Restauro e di risanamento conservativo (R)**

Sono gli interventi disciplinati dall'art. 9 comma 1 lettera C1 delle presenti NTA. Tali interventi possono essere applicati a tutti gli edifici che hanno un valore storico, artistico, architettonico, antropologico, di memoria, estetici che sono stati vincolati dalla Soprintendenza ai beni archeologici, belle arti ed il paesaggio.

3.3 **Recupero edilizio (RE_1)**

Sono rivolti a conservare l'organismo edilizio, sia gli aspetti materici che fisici, e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso considerando le esigenze dei fruitori e delle risorse disponibili.

Tali interventi possono essere applicati a tutti gli edifici, anche non storici, costruiti con tecniche tradizionali e che hanno conservato le caratteristiche architettoniche e decorative tipiche della facciata e non dovranno essere oggetto di alterazione o modifica e per i quali l'intervento dovrà limitarsi alle opere interne ed eventualmente all'adeguamento materico degli elementi di facciata.

3.4 **Recupero edilizio con modifica morfologia (RE_2)**

Sono rivolti a conservare l'organismo edilizio tradizionale che necessita di alcune modifiche formali esterne. Riguarda gli edifici che hanno subito alterazioni delle facciate attraverso la modifica di elementi architettonici originari, con l'introduzione di altri elementi non coerenti. Rientrano in questa categoria la modifica dei balconi, delle finestre e degli accessi per ripristinare gli allineamenti, rispetto ai fronti degli edifici adiacenti o ad allineare le aperture dei vani riportando il fabbricato ad una visione unitaria d'insieme.

3.5 Recupero edilizio con incremento di volume (RE_3)

Sono interventi di trasformazione che si integrano perfettamente con gli interventi di conservazione degli edifici nel rispetto dell'esistente, ma, che permettono di aumentare il volume del fabbricato per renderla conforme al costruito circostante.

Comprendono interventi su edifici che necessitano di piccole modifiche volumetriche da ottenere tramite trasferimenti volumetrici nell'ambito dell'edificio stesso, o tramite modesti aumenti di volume onde adeguare l'edificio al contesto. Tali interventi possono essere applicati a tutti gli edifici o parti di esso che sono costruiti con tecniche tradizionali o comunque immersi nel costruito storico ma che presentano delle alterazioni morfologiche dell'impianto di base, come tagli tetto, sopraelevazioni, superfetazioni.

3.6 Demolizione (D)

Sono gli interventi disciplinati dall'art. 9 comma 1 lettera F delle presenti NTA. Comportano il completo abbattimento di fabbricati, o parte di essi, che risultano in contrasto con il costruito circostante, o che sono in stato di abbandono, oppure costruiti con materiali provvisori. Tale intervento trova applicazione in ragione della disciplina dettata dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 1525.

3.7 Ristrutturazione (RI_1)

Comprendono tutte quelle opere che comportano 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 sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente senza aumento di volume fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Tale intervento può essere applicato a tutti gli edifici che hanno una morfologia molto differente rispetto alla tradizione locale o che non sono più in sicurezza.

3.8 Ristrutturazione con aumento di volume (RI_2)

Sono tutti gli interventi 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 e che permettono di aumentare la volumetria del fabbricato per adeguarlo al contesto. Tale intervento può essere applicato a tutti gli edifici che sono stati costruiti con una morfologia molto differente rispetto alla tradizione locale o parti di essi che precedentemente avevano una forma non consona rispetto il costruito urbano, ad esempio le superfetazioni costruite di fianco agli edifici che hanno un'altezza minore ed interrompono le scene urbane.

3.9 Completamento (C)

Sono tutti quegli interventi atti a completare gli edifici che sono stati costruiti ma mai completati. Rientrano tra tali interventi quelli di sola finitura esterna degli edifici come completamento delle opere murarie, rifacimento degli intonaci e completamento del tetto con manto di tegole, ma anche quelli di inserimento di nuovi impianti. Tale intervento può essere applicato a tutti gli edifici che sono stati realizzati ma non sono mai stati completati o che si presentano, in parte, incompleti.

ART. 10**ATTUAZIONE DEL PUC**

1. Il Piano Urbanistico Comunale si attua sulla base degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui all'art. 25 della L.R. 16/2004 mediante interventi pubblici, privati e misti con interventi edilizi diretti o indiretti.
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, 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.
4. Le trasformazioni delle aree, per le quali il PUC prevede l'attuazione tramite intervento edilizio indiretto, oppure, mediante la disciplina del comparto e di PUA, saranno alcune delle Aree di Trasformazione contenute nelle disposizioni strutturali e disciplinate dalle disposizioni programmatiche.

ART. 11**PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale e a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione degli interventi.
2. I PUA possono assumere, a seconda delle specificità, la forma amministrativa del Piano Particolareggiato (P.P), del Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), del Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), del Piano di Recupero (P.d.R.), del Piano di Lottizzazione (P.d.L), del Programma di Recupero Urbano (P.R.U.), del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.), ecc.
3. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati per ciascuna Area di Trasformazione.
4. L'approvazione dei PUA non può comportare variante al PUC.
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, 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;
5. L'adozione delle modifiche di cui al comma precedente è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.
6. La Giunta Comunale può stabilire 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.

7. L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo di formazione di PUA, è ammessa previa stipula di convenzioni con l'amministrazione comunale, disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti.
8. Il PUA deve rispettare la presente normativa e gli indici e le destinazioni funzionali fissate per ciascuna Area di Trasformazione dalle disposizioni programmatiche del PUC.
9. Il PUA dovrà essere elaborato nel rispetto delle normative nazionali e regionali e dovrà essere composto da tutti gli elaborati da esse prescritte.

ART. 12**PRESUPPOSTI AL RILASCIO E/O FORMAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. 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, ovvero, all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
2. La sussistenza di tali opere, quale condizione minima al rilascio o formazione del titolo abilitativo, deve risultare da apposita dichiarazione del Responsabile del Procedimento, anche, sulla base delle asseverazioni prodotte dall'istante in esecuzione del presente articolo.
3. Ove il suolo fosse solo parzialmente servito dalle opere di urbanizzazione primaria, il rilascio o la formazione del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che obblighi il richiedente a realizzare direttamente, a propria cura e spese, le infrastrutture mancanti fino al completo soddisfacimento dei requisiti minimi previsti.
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.

TITOLO II**RISORSE E CRITICITÀ AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE****ART. 13****VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO**

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 nella TAV. 1.2.6 “Carta dei vincoli”,
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 manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale.
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.
10. Le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall’edificazione (Fasce di rispetto delle strade).

10.1 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.

10.2 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.

- 10.3 Eventuali deroghe dovranno essere richieste agli enti interessati.
11. Le fasce di rispetto individuano le aree ricadenti nella fascia di metri 50, quale limite minimo di distanza dal perimetro dei cimiteri (fasce di rispetto dei cimiteri) nelle quali non sono ammesse nuove costruzioni visto l'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Testo unico delle leggi sanitarie". 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.
12. Le fasce di rispetto individuano le aree ricadenti lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali 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;
- 12.1 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.
- 12.2 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.
13. Le fasce di rispetto individuano le aree ricadenti all'interno della "Distanza di Prima Approssimazione degli elettrodotti 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".

14. Le fasce di rispetto individuano le aree ricadenti all'interno dell'ambito di rispetto del depuratore che comprende 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.
15. Le fasce di rispetto individuano le aree circostanti i punti di captazione idrica ai sensi del D.P.R. 236/88, 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.
- 15.1 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.
- 15.2 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.
- 15.3 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.
- 15.4 Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.
16. Le fasce di rispetto individuano le aree ricadenti nella fascia di 10 metri dall'asta del condotto sotterraneo dell'acquedotto. Ai sensi della D. Lgs n. 152/2006 nella fascia di rispetto dell'acquedotto non sono consentite:
- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche 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. 14**VINCOLI E PRESCRIZIONI 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.
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 e del PSEC, ed in particolare:
 - ha tenuto conto di tutta la cartografia tematica del PSAI e del PSEC e delle mappe della pericolosità e del rischio, da dissesti di versante e da erosione;
 - rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione del PSAI e del PSEC 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. 15**AREE PERCORSE DAL FUOCO**

1. Comprende le aree percorse dal fuoco, individuate nella TAV 1.7.1, 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:
 - 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.
 - è inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, 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.
 - 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. 16**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.

ART. 17**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.

ART. 18**INTERVENTI NON ULTIMATI**

1. Il Piano Urbanistico Comunale individua gli edifici incompleti da sottoporre alla seguente normativa, la quale si applica anche per gli edifici incompleti non individuati sulla carta.
2. La presente normativa è valida esclusivamente per gli edifici non ultimati di cui sia dimostrata l'esistenza legittima al momento dell'adozione del PUC.
3. 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.
4. Decorsi i termini temporali del titolo edilizio rilasciato, fatte salve eventuali proroghe accordate con provvedimento motivato, l'amministrazione Comunale può compiere interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente per l'eliminazione degli elementi di precarietà, qualora non sia terminata almeno la muratura esterna.
5. 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. 19**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 Serramezzana riconosce la competizione concorsuale e il confronto tra idee e proposte diverse è garanzia per conseguire la migliore qualità degli interventi di architettura e di trasformazione del territorio sia di iniziativa privata che pubblica, ed individua pertanto nel concorso di idee e nel concorso di progettazione le procedure più appropriate per perseguire tale fine. Tali procedure (concorso di idee e/o progettazione) sono ritenute lo strumento più idoneo per acquisire proposte ideativa per tematiche architettoniche e di pianificazione che, per la loro complessità, richiedono un ampio confronto attraverso esplorazioni architettoniche.
4. L'amministrazione comunale può individuare un luogo pubblico, come luogo dedicato alla partecipazione informata e attiva dei cittadini, al dibattito pubblico, nonché spazio di esposizione permanente dei processi e degli interventi in corso sia di carattere urbanistico che architettonico.

ART. 20**ELEMENTI STRUTTURALI DEL PAESAGGIO, CRITERI GENERALI**

5. Il Piano Urbanistico Comunale individua i siti ed i contesti “espressivi di identità, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali, umani e delle loro interrelazioni” in linea con quanto disposto dall’art. 131 del D.Lgs. 42/2004, che necessitano di specifica tutela e valorizzazione. Inoltre, bisogna considerare che la tutela del paesaggio è volta a riconoscere e salvaguardare i valori culturali che esso esprime, pertanto, chiunque intervenga sul paesaggio deve assicurare la conservazione dei suoi aspetti e dei suoi caratteri peculiari.
6. Il presente Piano Urbanistico Comunale (PUC), fa propri gli indirizzi sopracitati ritenendo fattore prioritario l’analisi e lo studio di tutti i riferimenti del paesaggio da salvaguardare, non per la valenza estetica ma perché ritenuti valori assoluti identitari, la cui alterazione creerebbe, di fatto, la perdita di alcuni scenari e profili che contraddistinguono il territorio comunale. In particolare, il PUC individua emergenze visive, profili paesaggistici e elementi ad alta panoramicità, ad esempio alcuni percorsi, alcuni sentieri, dei punti di particolare pregio visivo, elementi di riferimento corali o puntuali che possono assumere valore di landmark, crinali e vette che disegnano lo skyline del territorio; tutto ciò concorre a significare un valore paesaggistico – ambientale che rappresenta il valore identitario del luogo.
7. Gli elementi che compongono il paesaggio del territorio comunale da salvaguardare e valorizzare, anche nei casi in cui non sono specificamente individuati nelle Tavole del PUC sono:
 - 7.1 elementi del paesaggio fisico naturalistico**
 - colture specializzate: vigneti, uliveti, ficheti, frutteti, ecc.
 - vette e colli
 - clinali
 - 7.2 elementi antropici**
 - terrazzamenti tradizionali con muri a secco
 - edilizia rurale “magazzini”, masserie e cascine, ecc.
 - percorsi e sentieri storici
 - contesti di nuclei storici
 - architetture e manufatti storici puntuali, “punti di riferimento”
 - strade panoramiche e punti panoramici
8. **Elementi del paesaggio fisico naturalistico** (sistema geomorfologico e naturalistico: caratteri identificativi, elementi di criticità, obiettivi del PUC, indirizzi di tutela e valorizzazione).

8.1 **Colture specializzate:** vigneti, uliveti, ficheti, frutteti, ecc.

8.1.1 Caratteri identificativi

Le colture specializzate (vigneti, uliveti, ficheti, frutteti, ecc.), spesso sono abbinata alla struttura del terrazzamento, e costituiscono uno degli elementi connotativi del paesaggio agricolo.

La presenza diffusa di tali colture, in particolare rispetto alle modalità di modellamento ed utilizzo del suolo, costituisce fattore d'importante caratterizzazione paesistica dei luoghi.

Le porzioni di territorio risultano identificabili dai forti elementi geometrici introdotti dagli allineamenti e dai filari delle colture nonché dalle modalità conseguenti di giacitura e sistemazione planoaltimetrica.

8.1.2 Elementi di criticità

Dismissione delle colture o modifica delle modalità di tenuta con effetti sulle giaciture e sulle morfologie di versante collinare.

Abbandono della manutenzione dei terrazzamenti e dei manufatti storici di sostegno.

Processi di urbanizzazione specie nell'area costiera.

Apertura di nuove strade carrabili, che non rispettano il disegno del paesaggio agrario tradizionale.

8.1.3 Obiettivi del PUC

Il PUC si pone l'obiettivo di mantenere, il ripristinare e riqualificare le attività agricole, unitamente ai segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, del patrimonio edilizio rurale e della fruizione e percezione della qualità del paesaggio.

8.1.4 Indirizzi di tutela e valorizzazione - Interventi consentiti e incentivati

La disposizione dei terrazzi, il sistema dei collegamenti verticali, la qualità del prodotto, sono elementi che concorrono a definire la necessità della rigorosa conservazione delle colture specializzate.

Salvaguardare, valorizzare e incentivare la fisionomia policolturale della collina.

proteggere le colture tradizionali dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa che genera condizioni paesistiche dequalificate.

Contenere la riduzione delle aree interessate da colture specializzate per dismissione o per sostituzione con altre colture.

Salvaguardare delle colture tradizionali, ed in particolar modo le modalità e le tipologie d'impianto nonché il rapporto con la morfologia del territorio.

Recuperare le aree agricole abbandonate incentivando interventi di rifunzionalizzazione degli edifici rurali dismessi ad esse connesse.

8.2 Vette e colli

8.2.1 Caratteri identificativi

Fulcri di attenzione visiva naturali, caratteristici per centralità rispetto a scorci panoramici, o per posizione, morfologia rispetto al contesto.

8.2.2 Elementi di criticità

La perdita di leggibilità dei loro caratteri identitari a causa di interventi che ne trasformano le caratteristiche.

L'occultamento della leggibilità delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive

8.2.3 Obiettivi del PUC

Il PUC si pone come obiettivo la tutela degli elementi individuati in cartografia secondo i presenti indirizzi, valorizzandone il carattere emergente.

8.2.4 Indirizzi di tutela e valorizzazione - Interventi consentiti e incentivati

Evitare l'occultamento visivo e fruitivo a causa di edificazione o vegetazione.

Salvaguardare e valorizzare il carattere emergente, che può essere dato da fattori quali altezza, sagoma, posizione, caratteristiche architettoniche o tipologiche

8.3 Clinali

8.3.1 Caratteri identificativi

Profilo naturale determinato dalla linea immaginaria che unisce tutti i punti di maggior altezza di un rilievo montuoso o collinare.

8.3.2 Elementi di criticità

Frammentarietà dello skyline dovuto ad edificazioni sparse.

L'interruzione della copertura vegetazionale.

Perdita di riconoscibilità dello skyline.

8.3.3 Obiettivi del PUC

Il PUC si pone l'obiettivo di salvaguardare l'integrità della linea di crinale tramite regole per la edificabilità e limiti di altezza nelle fasce sottostanti.

8.3.4 Indirizzi di tutela e valorizzazione - Interventi consentiti e incentivati

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata ad un attento studio sull'effetto d'insieme tramite inserimento paesistico.

L'edificazione deve essere realizzata in stretta continuità con l'edificio esistente.

L'edificazione deve rispettare la continuità delle linee di gronda degli edifici adiacenti in modo da realizzare un profilo del costruito unitario.

9. Elementi del paesaggio antropico (sistema insediativo e opere frutto dell'azione dell'uomo: caratteri identificativi, elementi di criticità, obiettivi del PUC, indirizzi di tutela e valorizzazione).

9.1 Terrazzamenti tradizionali con muri a secco

9.1.1 Caratteri identificativi

Le sistemazioni del suolo tipica dei versanti collinari a pendenza accentuata sono i terrazzamenti con muri a secco e ciglionamenti. I muri a secco costituiscono dei manufatti di pietra realizzati ammassando le pietre una sull'altra, non usando alcun altro elemento tranne, a volte, terra a secco. Nella sistemazione a ciglionamenti la funzione di sostegno resta affidata alla coesione. Sono diffusi maggiormente nelle aree rurali e su terreni scoscesi modellando il paesaggio. I muretti a secco, inoltre, svolgono un ruolo fondamentale nella prevenzione delle frane e nella lotta all'erosione e alla desertificazione della terra, aumentando la biodiversità e creando condizioni microclimatiche adeguate all'agricoltura in un rapporto armonioso tra uomo e natura.

9.1.2 Elementi di criticità

L'apertura di nuove strade carrabili o di nuovi insediamenti può provocare una alterazione della morfologia delle sistemazioni agrarie.

L'erosione naturale del suolo e la conseguente non manutenzione delle murature.

La sostituzione di detti elementi con muri di contenimento in calcestruzzo a vista.

9.1.3 Obiettivi del PUC

L'UNESCO ha iscritto "L'Arte dei muretti a secco" nella lista degli elementi immateriali dichiarati Patrimonio dell'umanità in quanto rappresentano "una relazione armoniosa fra l'uomo e la natura" anche per tale motivo il PUC si propone di conservare e recuperare la leggibilità dei sistemi del paesaggio agrario tradizionale, in particolare ove connessi agli insediamenti storici.

9.1.4 Indirizzi di tutela e valorizzazione - Interventi consentiti e incentivati

I muri che caratterizzano tali sistemazioni a terrazzamenti dovranno essere realizzati con struttura a secco, senza l'uso di leganti, per mantenere la massima permeabilità alle acque drenate.

Divieto di demolizione di quelli esistenti se non per motivi di ripristino funzionale, e in caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale e le stesse tecniche costruttive.

I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con pietre a faccia vista, senza stilatura dei giunti, o con stilatura sottoposta e non ramosasso; in casi eccezionali, qualora sia indispensabile e debitamente motivato si può ricorrere a strutture armate rivestite di materiale lapideo di idoneo spessore e lavorazione e idonea stilatura dei giunti.

La riorganizzazione della rete irrigua e delle infrastrutture in generale dovrà essere orientata sulle trame tradizionali del territorio.

La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento paesistico, evitando di alterare la morfologia originaria delle sistemazioni agrarie e la possibilità di fruizione visiva delle stesse.

9.2 Edilizia rurale: “Magazzini”, masserie, cascine, ecc.

9.2.1 Caratteri identificativi

L'architettura rurale, presente sul territorio, è caratterizzata spesso da singoli manufatti, prevalentemente a pianta quadrata, di piccole dimensioni inseriti in contesti paesaggisti dal grande valore estetico e morfologico.

9.2.2 Elementi di criticità

Il costante abbandono delle attività di agricoltura e pastorizia nell'area, ha determinato una scarsa considerazione e conoscenza del patrimonio rurale, non ne consente un'adeguata conservazione e determina il suo irreparabile degrado o in alcuni casi la compromissione a seguito di interventi di recupero.

Gli interventi urbanistico-edilizi incompatibili con l'identità del manufatto e del paesaggio che lo accoglie.

L'edificazione di manufatti non coerenti con il sistema insediativo e paesaggistico.

La localizzazione di queste architetture in aree di difficile infrastrutturazione.

9.2.3 Obiettivi del PUC

Il PUC 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, attraverso un puntuale recupero funzionale nell'ottica dell'autosostenibilità ambientale. Il PUC assume come obiettivo quello della valorizzazione e della cura del paesaggio agrario. Recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio diffuso e in stato di abbandono per favorire l'economicità

degli interventi di recupero e azioni per garantire la permanenza e lo sviluppo di attività agricole. Il recupero degli edifici rurali deve avvenire con un'analisi dettagliata di questi manufatti e del contesto circostante.

9.2.4 Indirizzi di tutela e valorizzazione - Interventi consentiti e incentivati

La conservazione e valorizzazione delle sistemazioni esterne che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, recinzioni, ecc.

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, e spazi scoperti adiacenti.

Promuovere il riutilizzo delle aree agricole dismesse incentivando l'utilizzo delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.

Recupero di edifici in stato di abbandono per nuove destinazioni d'uso (residenziale, turistiche, pubbliche).

Nuovi edifici, anche se di uso pubblico, sono ammessi soltanto se previsti da piani corredati da un apposito studio paesistico esteso al contesto di contorno che metta in evidenza le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e di materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto.

Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica.

Le azioni di valorizzazione del sistema rurale devono essere orientate a qualificare e valorizzare le imprese agricole esistenti e gli edifici non più utilizzate a fini agricoli incentivando l'insediamento di funzioni fruibili, ricreative, sociali, culturali e didattiche:

- iniziative slow food (città slow);
- museo agro-alimentare;
- insediamento di laboratori con distaccamenti di università e istituti di ricerca;
- attività di pubblicazione dedicate alla produzione locale e le nuove pratiche agricole e della produzione biologica;
- localizzazione di spazi adibiti alla vendita a Km zero;
- forme di agriturismo, fattorie didattiche, co-housing e albergo diffuso.

Gli interventi sugli edifici rurali dovranno promuovere l'utilizzo di energie ecosostenibili quali:

- energia geotermica;
- energia solare;
- biogas;
- biocombustibili;
- agroenergie;
- biomassa.

9.3 Percorsi e sentieri storici

9.3.1 Caratteri identificativi

I manufatti viari, individuati e non dalle tavole di PUC, che hanno avuto una rilevanza storica e che, come tale, sia registrabile attraverso documenti storici (cartografici o testuali) e mediante le tracce residuali che ha lasciato sul terreno. Inoltre, sono quelle strade che costituiscono momenti privilegiati di fruizione del paesaggio.

9.3.2 Elementi di criticità

L'utilizzo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario che determina fenomeni di saldatura fra i nuclei originari.

La perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna a causa dell'interposizione di manufatti incongrui o di dimensioni inadeguate.

La perdita del concetto, di gerarchia viaria a causa dell'interconnessione a raso con sistemi secondari recenti.

La sostituzione di manufatti di servizio o di opere stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

Privatizzazione di percorsi poderali e vicinali.

9.3.3 Obiettivi del PUC

L'obiettivo del PUC è la conservazione, il ripristino, la riqualificazione di tali tracciati, favorendo ovunque possibile il pubblico accesso e transito.

9.3.4 Indirizzi di tutela e valorizzazione - Interventi consentiti e incentivati

Favorire interventi di restauro e manutenzioni effettuate con l'impiego di materiali, conformazioni e lavorazioni coerenti con l'impianto originario.

Favorire la leggibilità dei punti di contatto tra percorsi storici e centri storici (porte urbane, coni ottici e di visuale 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 lignei 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 belvederi, segnaletica e pannelli informativi.

9.4 I contesti di nuclei storici

9.4.1 Caratteri identificativi

Sono state individuati dal PUC sulla base delle indicazioni date dal PTCP oltre che dai rilievi sul territorio. A tale categoria appartengono le aree prevalentemente edificate nelle quali è riconoscibile una stratificazione insediativa di antico impianto urbanistico. Rivestono carattere identificativo fondamentale in quanto comprendono tutti gli elementi che hanno portato alla costruzione di tale struttura morfologica-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il contesto. Comprendono: aree ortive, giardini, zone non edificate, spazi liberi pubblici e privati e la viabilità strettamente integrata alla morfologia dell'insediamento.

9.4.2 Elementi di criticità

La perdita dei caratteri originari a causa di interventi urbanistico - edilizi e di trasformazione che non rispettano i caratteri morfologici ed architettonici.

L'edificazione di manufatti non coerenti con il sistema insediativo.

L'introduzione di elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente.

La perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche.

Il degrado delle strutture edilizie dovute all'abbandono.

La recinzione e il frazionamento dello spazio comune.

9.4.3 Obiettivi del PUC

Il PUC si pone l'obiettivo di valorizzare sia gli aspetti complessivi della morfologia insediativa storica sia i caratteri edilizi (caratteristiche volumetriche degli edifici, facciate, elementi decorativi, ecc.) considerati come un bene comune da salvaguardare nell'interesse collettivo.

mitigare gli effetti degli edifici che presentano caratteri stilistici, volumetrici e architettonici incongrui rispetto ai valori tradizionali ed identitari dei centri abitati.

9.4.4 Indirizzi di tutela e valorizzazione - Interventi consentiti e incentivati

Il PUC definisce una specifica normativa per l'utilizzo di materiali, la mitigazione degli elementi detrattori e ove necessario anche tramite l'eliminazione.

9.5 **Architetture e manufatti storici puntuali, "punti di riferimento"**

9.5.1 Caratteri identificativi

Rientrano in questa componente tutte le architetture che rappresentano dei fulcri di attenzione visiva del costruito, caratteristici per centralità rispetto a scorci panoramici, per posizione, morfologia o volumetria dominante rispetto al contesto e che sono riconoscibili nell'immaginario collettivo sotto il profilo storico - identitario.

9.5.2 Elementi di criticità

La perdita di leggibilità degli edifici e dei manufatti dei loro caratteri identitari a causa di interventi che trasformano i caratteri del bene.

L'occultamento della leggibilità delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive.

Il degrado delle strutture edilizie dovute all'abbandono o ad un uso non compatibile.

Le alterazioni o i restauri approssimativi e inconsapevoli delle tecniche idonee.

9.5.3 Obiettivi del PUC

Il PUC si pone come obiettivo la tutela e alla valorizzazione degli elementi individuati in cartografia secondo i presenti indirizzi, indipendentemente dalla condizione giuridica del bene.

9.5.4 Indirizzi di tutela e valorizzazione - Interventi consentiti e incentivati

Eliminare gli elementi incongrui per carattere, dimensione o tipologia, oppure ove non sia possibile, mitigare gli elementi incongrui tramite mascherature a verde e/o riqualificazione edilizia.

Salvaguardare la visibilità di tali punti dai luoghi privilegiati di osservazione, evitando l'interposizione di ostacoli.

Salvaguardare e valorizzare il carattere emergente, che può essere dato da fattori quali altezza, sagoma, posizione, caratteristiche architettoniche o tipologiche.

Conservare e valorizzare le sistemazioni dei manufatti, anche se esterni, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.

Nel caso di fulcri isolati, evitare l'apposizione di volumi contigui e mantenere l'integrità del contesto.

Valorizzare le emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.

Il restauro attraverso il recupero dei caratteri materici e formali omogenei alle preesistenze, salvaguardando l'impianto planivolumetrico dei manufatti edilizi esistenti.

9.6 Strade panoramiche e punti panoramici

9.6.1 Caratteri identificativi

Punti di vista, tratti di strada e sentieri dai quali si gode di visuali su paesaggi, luoghi o elementi di pregio, naturali o antropizzati. In particolare, sui profili degli insediamenti storici, delle colline, dei contesti fluviali e marini, con i relativi scorci mirati su fulcri visivi di rilevanza simbolica o comunque espressivi di un disegno urbanistico – territoriale.

9.6.2 Elementi di criticità

Introduzione di elementi d'ostacolo alla percezione del quadro paesistico, quali: edifici, infrastrutture, ecc.

Compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.

9.6.3 Obiettivi del PUC

Il PUC si pone l'obiettivo di conservare e valorizzare gli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali e dai punti di particolare, evitando la formazione di barriere visive. I problemi di questa categoria di strade risiedono soprattutto nella salvaguardia della loro "panoramicità", che si riflette sull'uso delle aree adiacenti e quindi sugli strumenti urbanistici.

9.6.4 Indirizzi di tutela e valorizzazione - Interventi consentiti e incentivati

Incentivare la creazione, nel rispetto delle modalità materiche, di aree di sosta.

tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato.

Predisposizione di fasce di rispetto a protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico.

Rimuovere o mitigare i fattori di ostruzione o detrazione visiva lungo i margini stradali, limitando l'uso della cartellonistica ed eliminando la vegetazione infestante.

Curare l'integrazione dei manufatti anche dal punto di vista dei materiali per le protezioni stradali e i parapetti, privilegiando l'uso di parapetti permeabili alla vista.

Salvaguardare le discontinuità tra gli edifici che sono strategiche per mantenere scorci residui sul paesaggio retrostante tramite la limitazione dell'edificazione e l'utilizzo di recinzioni.

Mitigare gli elementi sgradevoli quali aree di deposito di materiali, serre, ecc., tramite mascherature a verde e effetti cromatici dei materiali utilizzati.

Per quanto attiene le trasformazioni urbanistiche di nuovo impianto, il PUC definisce una specifica normativa di inserimento volto alla salvaguardia del paesaggio.

10. Ai fini della applicazione della normativa relativamente agli elementi strutturali del paesaggio, bisogna tener conto che tutto il territorio comunale, è da considerarsi area di rilevanza paesaggistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto per cui i contenuti del presente articolo hanno carattere prescrittivo.

Tutti i progetti che possono impattare sugli elementi precedentemente individuati, devono essere corredati da una specifica relazione paesistica.

L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito: il giudizio di impatto paesistico. Pertanto, devono essere esaminati e valutati, con il parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 148 del D.Lgs 42/2004, in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto.

Non sono soggetti alla presente disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004.

TITOLO III

ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DEL PUC

ART. 21

ARTICOLAZIONE DEL PIANO

1. Il PUC nella sua componente strutturale è stato definito in rapporto alle seguenti quattro principali sistemi:
 - **Sistema naturale e rurale;**
 - **Sistema insediativo;**
 - **Sistema produttivo;**
 - **Sistema infrastrutturale;**
2. Il Sistema naturale e rurale individua:
 - a) gli spazi aperti naturali (aree ad elevato valore naturalistico: bosco, macchia mediterranea, vegetazione spontanea, prateria);
 - b) le aree agricole (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);
 - c) le aree ex agricole (comprendenti le aree che oggi presentano caratteristiche simili a quello naturale, ma che derivano da forme di abbandono dell'attività agro-silvo-pastorale).

In particolare, il Sistema naturale e rurale si articola nei seguenti ambiti:

- SP - Spazi aperti naturali di protezione
 - EP - Aree agricole di protezione
 - SEP - Spazi naturali di protezione e di riconversione agricola
3. Il Sistema insediativo costituito dall'edificato e le sue interazioni con gli spazi limitrofi e circostanti, si articola nei seguenti ambiti:
 - IA - Tessuti insediativi storici;
 - BI - Tessuti urbani consolidati dei nuclei collinari interni
 - AT – Aree di trasformazione urbanistica e di nuovo impianto
 - ES - Aree periurbane di salvaguardia della morfologia insediativa degli abitati
 - EA - Aree periurbane di tutela
 - AL1 - Aree per attrezzature di interesse comune esistenti

- AL2 - Aree per l'istruzione esistenti
 - AL3 - Aree per parcheggi pubblici esistenti
 - AL4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistenti
 - AS1 - Attrezzature e servizi di livello sovracomunale:
 - Parco fluviale dei mulini
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:
- DE - Aree destinate ad attività artigianali e commerciali esistenti
5. Il Sistema infrastrutturale individua le aree destinate alle infrastrutture a rete e puntuali, si articola in:
- Rete infrastrutturale esistente da potenziare
 - Percorsi e sentieri
 - IC - Impianto cimiteriale

PARTE I
SISTEMA NATURALE E RURALE

ART. 22

ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE E NORME GENERALI

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) individua gli spazi aperti naturali (comprendenti aree ad elevato valore naturalistico: bosco, macchia mediterranea, vegetazione spontanea, prateria), 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 aree ex agricole (comprendenti le aree che oggi presentano caratteristiche simili a quello naturale, ma che derivano da forme di abbandono dell'attività agro-silvo-pastorale).
2. In particolare, il PUC si articola nei seguenti ambiti:
 - 2.1 SP: gli spazi aperti naturali di protezione coincidenti con le aree ad elevata naturalità e le aree boscate ricadenti in zona territoriale C1 e C2 del Piano del Parco Nazionale del Cilento;
 - 2.2 EP: le aree agricole di protezione ricadenti in zona territoriale C1 e C2 del Piano del Parco Nazionale del Cilento;
 - 2.3 SEP: Spazi naturali di protezione e di riconversione agricola comprendenti le aree che oggi presentano caratteristiche simili a quello naturale, ma che derivano da forme di abbandono dell'attività agro-silvo-pastorale cadenti in zona territoriale C1 e C2 del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni.
3. In tutti gli ambiti del sistema naturale e rurale, salvo diverse o più restrittive indicazioni riportate nelle norme che disciplinano specificamente gli ambiti di cui al comma precedente, il Piano Urbanistico Comunale ammette le seguenti funzioni e attività:
 - residenza rurale nell'ambito dei manufatti edilizi esistenti;
 - residenze ordinarie, se preesistenti;
 - usi connessi all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e innovative;
 - attività silvicolture e azioni di governo a fini protettivi, ivi compresi gli interventi silvicolture per il governo dei boschi d'alto fusto e le ceduzioni necessarie a tali fini;
 - usi connessi all'integrazione e diversificazione delle attività agro-silvo-pastorali, ivi inclusa l'ospitalità rurale, l'allevamento, l'apicoltura, le attività zootecniche, piccoli laboratori per la prima lavorazione dei prodotti;

- attività che consentono la fruizione a scopi naturalistici, scientifici e didattici (l'osservazione scientifica e amatoriale, la contemplazione, l'escursionismo a piedi, a cavallo, in bicicletta);
 - attività di carattere sportivo o ricreativo, (limitatamente a quelle attività che non richiedono l'uso di motori o mezzi meccanici o attrezzature fisse, e che non comportano comunque apprezzabili interferenze sulle biocenosi, cioè conservazione delle condizioni fisico-chimiche ed ambientali esistenti che determinano un ecosistema prevalentemente stabile, o trasformazioni d'uso infrastrutturali o edilizie, nonché modificazioni sostanziali della morfologia dei suoli);
 - attività di ricettività rurale nell'ambito dei manufatti edilizi esistenti (rifugi, luoghi di ristoro e sosta, country house, agriturismi) a supporto delle attività escursionistiche.
4. Tutti gli interventi e le attività ammesse per gli ambiti del sistema naturale e rurale dovranno essere compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.
5. Tutti gli interventi infrastrutturali ammessi per gli ambiti del sistema naturale e rurale, quali: piccole canalizzazioni per smaltimento reflui, allacciamenti ad acquedotti pubblici, linee telefoniche ed elettriche interrate a servizio delle attività ammesse dalle presenti norme, adeguamenti tecnologici di impianti ed infrastrutture esistenti, nonché opere infrastrutturali per fonti energetiche rinnovabili non impattanti, per uso proprio, devono essere compatibili con la conservazione delle risorse naturali e ambientali.

ART. 23**NORME PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
NEL SISTEMA NATURALE E RURALE**

1. Il Piano Urbanistico Comunale, si pone l'obiettivo di agevolare il recupero, il riuso e la valorizzazione degli edifici esistenti, in tutti gli ambiti del sistema naturale e rurale di cui all'art. 22 comma 2, nel rispetto delle modalità indicate dal RUEC.
2. In tutti gli ambiti del sistema naturale e rurale, salvo diverse o più restrittive indicazioni riportate nelle norme che disciplinano specificamente gli ambiti di cui al precedente articolo, il Piano Urbanistico Comunale ammette sugli edifici esistenti o parti di essi, le seguenti categorie di intervento:
 - 2.1 Interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 2.2 Interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 2.3 Interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 2.4 Interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - 2.5 Interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
 - 2.6 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" art. 9 comma 1 lettera D1 sugli edifici con funzioni di servizio alle attività agro-silvo-pastorali e turistiche finalizzata al miglior inserimento paesistico.
3. Oltre quanto prescritto nel precedente comma, si applicano le seguenti disposizioni:
 - 3.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" per gli edifici esistenti, la cui realizzazione sia antecedente all'anno 1956, o che comunque conservano caratteri tipologici, morfologici, architettonici di valore storico/culturale, non devono comportare la demolizione e ricostruzione totale dell'immobile;
 - 3.2 Gli interventi di mitigazione delle alterazioni sugli immobili esistenti, sui quali si evidenzia che tali alterazioni hanno stravolto le caratteristiche tipologiche, morfologiche, architettoniche e di finitura, così come indicato dal RUEC.
 - 3.3 Gli interventi di adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, per gli edifici esistenti a destinazione pubblica e ad uso turistico-ricettivo ed agriturismo esistenti ed attivi. Per gli edifici di recente impianto, ad esclusione degli edifici di valore storico-architettonico di cui all'art. 16, è consentito un ampliamento della volumetria per le quantità strettamente indispensabili per tali adeguamenti.
 - 3.4 interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate secondo

quanto disciplinato dal RUEC.

- 3.5 interventi di ripristino o reintegrazione delle strutture di pietrame a secco (muri di contenimento, recinzioni, ecc.) secondo quanto disciplinato dal RUEC.
- 3.6 Interventi di adeguamento impiantistico – funzionale, anche di natura strutturale, richiesti inderogabilmente da leggi e regolamenti in tema di sicurezza, antinfortunistica, prevenzione incendi, igiene e sanità attraverso ampliamenti fino al 20% della volumetria esistente, limitatamente agli edifici con destinazione turistico – ricettivo di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale;
- 3.7 Interventi di ampliamento in caso di necessità igienico – sanitarie sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, ad esclusione degli edifici di valore storico-architettonico di cui all'art. 16 fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.
- 3.8 Limitatamente agli edifici con destinazione turistico – ricettiva rurale di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC, sono ammessi interventi di artificializzazione per la realizzazione di attrezzature sportive scoperte, a supporto dell'attività, da realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica. Tali attrezzature sportive, ivi incluse le piscine, non potranno avere estensione superiore a mq. 300. Non potranno modificare sostanzialmente l'orografia del terreno e comunque non potranno antropizzare, comprese le opere di urbanizzazione, oltre il 10% dell'area di pertinenza su cui insiste la struttura turistico-ricettiva.
- 3.9 Gli interventi di cui ai punti 3.6, 3.7 e 3.8, sono ammessi una sola volta per singolo edificio. Tali interventi devono essere realizzati nelle modalità indicate dal RUEC.
4. Tutti gli interventi di incremento volumetrico di cui al punto precedente, sono consentiti 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;
5. Tutti gli interventi di incremento volumetrico sono ammessi una sola volta per edificio e non possono interessare edifici che hanno già effettuato, alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, interventi di incremento volumetrico così come stabilito dalla Legge Campania n. 19 del 28 dicembre 2009 e ss.mm.ii.
6. Destinazioni diverse in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli

abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive.

7. È ammessa la variazione di destinazione degli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, per realizzarvi attività turistico-ricettive, agrituristiche o agro-didattiche o per la vendita di prodotti agricoli “a chilometri zero”.

ART. 24**NORME PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO 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.

A tal fine il PUC individua nella TAV. 2.4.1 “Disciplina del patrimonio rurale dismesso – quadro d'unione”, nella TAV. 2.4.2 “Disciplina del patrimonio rurale dismesso – quadranti”, nella TAV. 2.4.3 “Disciplina del patrimonio rurale dismesso – schede”, gli edifici diruti, dismessi e/o ruderi (fonte CTR2011); una normativa relativa ai singoli immobili nella quale si definiscono le caratteristiche e le funzioni ammesse; il RUEC definisce le modalità per gli interventi, nel rispetto di quanto ammesso al successivo comma 6.

2. 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, anche qualora non individuati negli elaborati indicati al comma 1, è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, oppure, da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero, da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e la consistenza.

Dovranno essere individuati in almeno una delle seguenti fonti:

- planimetrie del Catasto d’Impianto; anche con una linea tratteggiata o graffate al mappale del terreno;
 - planimetrie del Catasto Terreni e/o Catasto Fabbricati di epoca pari alla costruzione;
 - cartografie storiche e/o foto aeree (tali documenti dovranno essere prodotti in copia conforme all’originale e rilasciate dagli enti competenti).
3. Il PUC definisce, ai fini della classificazione degli edifici allo stato di rudere, quattro tipologie che costituiscono il range planimetrico:
 - SL inferiore a 20 mq;
 - SL maggiore di 20 mq e inferiore a 32 mq;
 - SL maggiore di 32 mq e inferiore a 50 mq;
 - SL maggiore di 50 mq.
 4. Per gli edifici allo stato di rudere la cui Superficie Lorda (SL) risulti difforme da quella indicata nell’allegato 2 “Disciplina del patrimonio rurale dismesso – Schede”, e che comporta una variazione planimetrica, si fa riferimento alle modalità applicative previste dal successivo comma.
 5. Per il recupero delle costruzioni allo stato di rudere non presenti nelle TAV. 2.4.2 “Disciplina del patrimonio rurale dismesso – quadranti” e TAV. 2.4.3 “Disciplina del patrimonio rurale dismesso – schede”, i proprietari, servendosi di un tecnico abilitato, dovranno presentare presso l’Ufficio Tecnico Comunale, oltre quanto indicato dal comma 2, una scheda conoscitiva e progettuale finalizzata alla definizione della condizione dell’immobile come da fac-simile allegato al RUEC.
 6. Le attività ammesse per gli edifici esistenti allo stato di rudere sono quelle indicate nelle specifiche norme che disciplinano gli ambiti del sistema naturale e rurale di cui al comma 3 - art. 22, salvo diverse indicazioni riportate nella TAV. 2.4.3 “Disciplina del patrimonio rurale dismesso – schede”
 7. In tutti gli ambiti del sistema naturale e rurale, il Piano Urbanistico Comunale ammette, per gli edifici allo stato di rudere presenti alla data di adozione del PUC, gli interventi di cui all’art. 23 comma 2.
 8. Il recupero di tali edifici dovrà essere strettamente connesso agli usi agricoli, turistico-ricettivi, agrituristici, agro-didattiche o per la vendita di prodotti agricoli “a chilometri zero”.
 9. Per il recupero di edifici rurali dismessi la cui dimensione planimetrica, rilevabile dalle fonti che ne attestino la legittima esistenza e consistenza, come indicato al precedente comma 2, risulti compresa tra 20 mq e 50 mq di Superficie Lorda, ricadenti in aree agricole, ex agricole o comunque coltivabili e aree incolte, si ammettono interventi di ampliamento, in relazione alla superficie effettivamente messa a coltivazione.

10. Gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri:
indice di incremento: 0,01 mq/mq
(SAR) Superficie agricola recuperata minima: 3.000 mq
11. Gli ampliamenti devono essere parametrati moltiplicando l'indice di incremento con la superficie agricola recuperata, in ogni caso non potrà consentirsi il raggiungimento di superfici utili superiori a 150 mq.
12. Tale premialità è concessa anche per i ruderi da destinare a residenza dell'imprenditore agricolo professionale di cui al comma 1, art. 8 delle N.T.A. e per la residenza connessa alla conduzione del fondo di cui di cui al comma 2, art. 8 delle N.T.A.
13. Per gli edifici allo stato di rudere, la cui dimensione planimetrica rilevabile dalle cartografie catastali e dallo stato dei luoghi è inferiore a 20 mq di Superficie Lorda, sono ammessi gli interventi di cui al comma 7 ed è consentita esclusivamente la destinazione di fabbricato rurale di servizio (RUR2), se non diversamente specificato nella TAV. 2.4.3 "Disciplina del patrimonio rurale dismesso – schede".
14. Per gli edifici allo stato di rudere, la cui dimensione planimetrica rilevabile dalle cartografie catastali e dallo stato dei luoghi è compresa tra 50 e 100 mq di Superficie Lorda, sono ammessi gli interventi di ampliamento nei limiti del 20% della volumetria esistente.
15. Per gli edifici allo stato di rudere, la cui dimensione planimetrica rilevabile dalle cartografie catastali e dallo stato dei luoghi è maggiore di 100 mq di Superficie Lorda, sono ammessi gli interventi ampliamento nei limiti del 10% della volumetria esistente.
16. Gli interventi di ampliamento sono ammessi esclusivamente una volta per singolo edificio o corpo di fabbrica.
17. Eventuali frazionamenti in lotti inferiori a mq. 10.000, in data successiva all'adozione del PUC, non danno diritto agli ampliamenti di cui al precedente punto.
18. È ammesso l'asservimento di lotti di terreno non contigui ai fini del calcolo della superficie agricola recuperata (SAR).
19. Le altezze delle nuove volumetrie dovranno essere contenute nei limiti di ml. 6,50, all'imposta della copertura a tetto, esclusivamente per destinazioni residenziali.
20. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio devono essere realizzati nel pieno rispetto delle norme previste nelle NTA e secondo le modalità indicate dal RUEC.
21. L'effettivo uso agricolo dei suoli e la loro estensione catastale, di cui al comma 12, dovranno essere comprovate da un piano di sviluppo aziendale (paragrafo 6.3.1 lettera f, delle Linee guida per il

paesaggio nel PTR) redatto e asseverato da un agronomo abilitato, in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge, ed approvato preventivamente al rilascio del titolo abilitante alla realizzazione dell'intervento.

22. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso delle superfici agricole connesse agli interventi di ampliamento di cui al comma 9 e 12, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione.
23. Ai fini del rilascio del titolo edilizio, l'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà constatare la reale sistemazione agricola delle superfici indicate dal piano di sviluppo aziendale.
24. In caso di mancato rispetto di quanto indicato ai precedenti commi, si applicano le disposizioni di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali".

ART. 25

NORME PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

1. La nuova edificabilità per il “Sistema naturale e rurale” deve essere strettamente connessa agli usi agricoli, agrituristici nonché della residenza dell’imprenditore agricolo e agli aventi diritto alla conduzione legale del fondo, nei limiti delle esigenze adeguatamente dimostrate e di quanto stabilito dalla L.R. 14/1982 e s. m. i.
2. La concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente a:
 - 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. L’edificabilità rurale deve essere determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri differenziati in funzione delle diverse tipologie di cui alla lettera c) comma 4, art. 36 delle NTA al PTCP e rapportati alla qualità, all’effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un piano di sviluppo aziendale (paragrafo 6.3.1 lettera f, delle Linee guida per il paesaggio nel PTR) redatto e asseverato da un agronomo abilitato, in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge, ed approvato preventivamente al rilascio del titolo abilitante alla realizzazione dell’intervento.
4. La realizzazione di nuove volumetrie residenziali e turistico - ricettive è ammessa sulla base delle necessità evidenziate dal piano aziendale e comunque su lotto minimo 8.000 mq, indice di edificabilità territoriale (IT) non superiore a 0,03 mc/mq, altezza massima (HE) di ml. 6,50 all’imposta della copertura a tetto.

5. Il permesso di costruire deve contenere l'obbligo per il concessionario di dotare il fabbricato rurale di vasche interrato per il recupero e l'accumulo di acqua piovana.
6. Tutti i volumi derivanti da interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale o paesistica:
 - rispetto dei punti di vista panoramici dalle strade principali riportati nella TAV 1.4.3 "Carta della sensibilità visiva", della morfologia del terreno;
 - rispetto delle tecniche e materiali costruttivi indicati dal RUEC;
 - con divieto di terrazzamenti eccedenti quelli strettamente occorrenti per la realizzazione del piano di posa del fabbricato, e dell'area circostante per permettere la viabilità pedonale intorno al fabbricato stesso;
 - rispetto degli elementi emergenti riportati nella TAV 1.4.2 "Sintesi interpretativa della struttura paesaggistica", dei crinali, dei sistemi naturali e del reticolo idografico riportati nella TAV 1.4.2 "Sintesi interpretativa della struttura paesaggistica – supporto fotografico";
 - conformità alle normative vigenti in materia di risparmio energetico e di tutte le leggi, normative e prescrizioni in materia edilizia.
7. La realizzazione di pertinenze agricole sulla base delle necessità evidenziate dal piano aziendale e comunque non superiori a 40 mc e con un'altezza massima interna di mt. 2,50 per lotti di superficie territoriale compresa tra 5000 mq e 10.000 mq.
8. La realizzazione di pertinenze agricole sulla base delle necessità evidenziate dal piano aziendale e comunque non superiori a 50 mc e con un'altezza massima interna di mt. 2,50 per lotti di superficie territoriale compresa tra 10.000 mq e 15.000 mq.
9. La realizzazione di pertinenze agricole sulla base delle necessità evidenziate dal piano aziendale e comunque non superiori a 70 mc e con un'altezza massima interna di mt. 2,50 per lotti di superficie territoriale superiore a 15.000 mq.
10. I nuovi volumi destinati a pertinenze non dovranno avere sporti, balconi, pensiline o similari. In particolare, dovranno denotare una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non devono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale, ma esclusivamente, se necessario, un locale igienico sanitario commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.
11. Ai fini del soddisfacimento degli standard previsti dal D.I. 1444/68, art. 4, punto 4, pari a 6 mq/ab, il rilascio del permesso di costruire di fabbricati rurali con destinazione residenziale è subordinato

al versamento - oltre che degli oneri fissati dalla legge - di una somma pari al valore di mercato di aree proporzionate agli abitanti da insediare.

Il calcolo degli abitanti da insediare è effettuato sul parametro di 80 mc/ab. calcolato sul volume lordo del fabbricato rurale a destinazione residenziale.

12. Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione, i costi relativi alla monetizzazione degli standard di cui al comma precedente.

ART. 26**ASSERVIMENTI**

1. È ammesso l'asservimento di lotti di terreno contigui, assumendo i seguenti parametri:
 - IT = 0,003 mc/mq per le aree ricadenti nell'ambito "Spazi aperti naturali di protezione";
 - IT = 0,03 mc/mq per le aree ricadenti nell'ambito "Aree agricole di protezione".
2. Solo per l'imprenditore agricolo professionale (IAP) è consentito l'asservimento di lotti di terreno, anche non contigui, per la realizzazione di nuove volumetrie.
3. Non è ammesso l'asservimento di lotti non rientranti nell'ambito della disciplina del Sistema naturale e rurale.
4. Non è ammesso l'accorpamento di lotti di terreno non contigui per la realizzazione di pertinenze agricole.
5. La condizione necessaria è che sull'area asservita sia trascritto, a cura e spese del privato, 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 mc.300.

ART. 27**NORME PER I PIANI DI SVILUPPO AZIENDALE**

1. Il Piano di Sviluppo Aziendale deve dare evidenza sia alla congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale. Ciò dovrà, parimenti, essere redatto, anche in caso di ampliamenti di spazi già edificati che comportano un incremento del carico urbanistico (CU).
2. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da un'apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente a cura del Comune che stabilisca l'obbligo per il richiedente:
 - di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
 - di non modificare la destinazione d'uso delle nuove costruzioni rurali con obbligo di trascrizione del vincolo presso la Conservatoria Immobiliare;
 - 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 piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale nel rispetto delle Linee guida per il paesaggio nel PTR paragrafo 6.3.1 lettera g.
3. Il Piano di Sviluppo Aziendale deve contenere:
 - descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), delle misure silvo ambientali e agroambientali contenuti nel Piano di Sviluppo Aziendale;
 - descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi con relativa analisi e progettazione di inserimento paesaggistico dai punti di vista panoramici dalle strade principali individuate nella TAV. 1.4.3 – CARTA DELLA SENSIBILITA' VISIVA - della componente strutturale del PUC);

- Studio del dislivello morfologico
- definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
- copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

ART. 28**SP - SPAZI APERTI NATURALI DI PROTEZIONE**

1. Comprende le aree ad elevato pregio naturalistico, ricadenti nella zona C1 e C2 del Piano del Parco, caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali con la prevalente presenza di bosco, macchia mediterranea, vegetazione spontanea, prateria.
2. L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e la conservazione delle risorse naturali, delle biocenosi e dei processi naturali, delle risorse e delle testimonianze culturali, dei caratteri e della qualità dei paesaggi di riferimento identitario per le popolazioni locali.
3. Oltre a quanto prescritto nei precedenti artt. 22 e 23, è obbligatorio il rispetto delle seguenti norme.
4. Nell'ambito non sono ammessi interventi di nuova edificazione né interventi di trasformazione di boschi, macchia mediterranea o colture arboree in seminativo.
5. La superficie dell'ambito può concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiarie minima alla quale applicare gli indici relativi all'edificabilità negli ambiti ove è ammessa la loro realizzazione.
6. Nell'ambito sono ammessi, oltre quanto disciplinato nei precedenti artt. 22 e 23, usi ed attività volte alla conservazione, manutenzione, ripristino e riqualificazione delle attività forestali, ed alla continuità fruitiva del paesaggio.
7. Oltre a quanto prescritto nei precedenti artt. 22 e 23, sono ammessi gli interventi volti alla conservazione delle risorse naturali e che tendono a migliorare la fruibilità turistica, ricreativa, sportiva, didattica e culturale che richiedano al più modeste modificazioni del suolo. Tali interventi ammissibili sono:
 - 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;
 - l'organizzazione del suolo, privilegiando le sistemazioni tradizionali su ciglioni o su terrazzi e lunette con muri a secco, con l'utilizzo di pali in legno o con piantumazioni di mantenimento;
 - le parziali modifiche o ricostruzioni senza la sostanziale modificazione delle altezze e del passo dei terrazzamenti esistenti;
 - 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;

creazione di vasche di accumulo di acqua utilizzando invasi naturali previa valutazione di compatibilità paesistica e ambientale;

- il restauro e recupero ambientale per l'eliminazione di opere in contrasto con l'ambiente, quali cartelloni pubblicitari e altri detrattori ambientali;
- le modifiche al regime delle acque, finalizzati alla razionalizzazione dei prelievi e degli smaltimenti o alla messa in sicurezza delle situazioni di criticità idrogeologica o alla prevenzione degli incendi, solo se previsti in progetti approvati dall'Ente Parco e nel rispetto di quanto previsto all'art. 148 del Regolamento regionale n° 3 del 28 settembre 2017 "Regolamento di tutela e gestione sostenibile del patrimonio forestale regionale";
- la manutenzione e pulizia degli impluvi e dei canali di scorrimento delle acque; tali attività sono di competenza dei proprietari frontalieri, essi dovranno vigilare e provvedere a tali interventi e, in caso di ordinanza del Sindaco, determinata a causa dell'inerzia dei proprietari, sarà possibile l'esecuzione in danno da parte del Comune;
- i tagli di alberature, siepi e filari lungo viali e strade, anche parziali, sono ammessi solo in caso di interferenze agronomiche con altre colture in atto, diradamenti fitosanitari, diradamenti colturali e per la realizzazione delle infrastrutture ammesse dal presente articolo. Tali interventi sono ammessi solo in caso di reimpianto delle alberature, anche su sedi diverse, nel rispetto della funzionalità ecologica e delle trame paesistiche, fatto salvo il parere del Settore Foreste della Regione Campania;
- È sempre vietato l'abbattimento o lo spostamento degli alberi monumentali (art. 7 legge n. 10 del 14 gennaio 2013, " Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani). Nelle more degli adempimenti di cui alla legge citata ed al Decreto Interministeriale 23 ottobre 2014, devono considerarsi alberi monumentali gli olivi che, all'altezza di m 1,30 dal terreno, posseggano una circonferenza di lunghezza pari o superiore a 500 cm così come indicato nella Circolare n. 56021 del 30/10/2015 del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali;
- il rimboschimento, se occorrente, dovrà essere realizzato con l'impiego esclusivo di essenze autoctone proprie dell'habitat locale;
- la realizzazione di nuove strade è limitata a quelle previste dal Piano del Parco 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;
- l'ampliamento delle strade esistenti ad esclusivo uso agricolo o forestale, la cui necessità dovrà essere documentata da piani aziendali o da piani di assestamento forestale approvati dall'Ente

Parco deve essere realizzato con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a m. 3 e con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, escludendo ogni pavimentazione impermeabilizzante; in tali percorsi potranno essere ubicate piazzole di passaggio della lunghezza massima di mt 10,00 di lunghezza, parallela all'asse stradale, e mt 2,50 di larghezza, nel numero minimo sufficiente a consentire il passaggio di due automezzi;

- la realizzazione di aree di parcheggio con pavimentazioni permeabili, che non comportino livellamenti di terreno, la realizzazione di muri di sostegno o il taglio di alberi;
- il mutamento della destinazione d'uso degli immobili non più utilizzati per le attività agroforestali, in usi agrituristici, abitativi, artigianali per le produzioni locali tipiche, ricettivi o di servizio alle attività del Parco. La variazione della destinazione d'uso potrà essere consentita soltanto se orientato al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località interessate e qualora non richieda modifiche al sistema degli accessi e alle reti infrastrutturali;
- la realizzazione di manufatti smontabili attinenti all'attività agro-silvo-pastorale (ricoveri per pastori ed animali) a carattere temporaneo. Questi interventi non dovranno comportare l'alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e non dovranno alterare l'assetto idrogeologico del territorio con l'obbligo del rilascio di concessione edilizia da parte del Comune, previa autorizzazione ai sensi della L.1497/39 e s.m.i..
- le opere di sistemazione di aree aperte da destinare ad uso sportivo e ricreativo che non comportino: l'alterazione dell'andamento naturale dei terreni; il taglio di vegetazione arborea o arbustiva; la realizzazione di opere murarie; gli eventuali manufatti per la dotazione di servizi igienici dovranno essere in legno.

8. Nell'ambito è previsto, inoltre:

- che i proprietari garantiscano il pubblico attraversamento, al fine di incentivare le attività turistiche ed escursionistiche, attraverso sentieri o passaggi pedonali esistenti;
- che per quanto attiene gli scarichi di acque reflue, le canalizzazioni dovranno essere realizzate con tubazioni interrato che si immettano in vasche a tenuta, a svuotamento periodico. I concessionari devono altresì esibire idoneo contratto stipulato con ditta specializzata nell'espurgo di vasche a tenuta;
- l'impossibilità di installare serre sia fisse che mobili.

ART. 29**EP - AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE**

1. Comprende le aree, ricadenti nella zona C1 e C2 del Piano del Parco, caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali, produzioni agricole e modelli insediativi.
2. L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la conservazione, valorizzazione e miglioramento produttivo del paesaggio agrario unitamente ai segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario e del patrimonio edilizio rurale.
3. Oltre a quanto prescritto nei precedenti artt. 22 e 23, è obbligatorio il rispetto delle seguenti norme.
4. Nell'ambito sono ammessi, oltre a quanto prescritto nei precedenti artt. 22 e 23, gli interventi volti alla manutenzione delle risorse primarie, alla difesa del suolo e alla mitigazione del rischio idraulico, al mantenimento delle trame del paesaggio agrario e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale, finalizzati al mantenimento, al riequilibrio nell'uso delle risorse e delle strutture, e tali da non alterare o pregiudicare le situazioni di valore e da favorire processi evolutivi e armonici delle forme del paesaggio. Inoltre sono ammessi interventi volti al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione di risorse male o sottoutilizzate, alla gestione razionale e ottimale delle risorse idriche con modeste modificazioni fisiche o funzionali, interventi di sistemazione paesistica volti a guidare ed organizzare i processi evolutivi ma tali da non aumentare sostanzialmente i carichi urbanistici ed ambientali, da ridurre od eliminare i conflitti o le improprietà d'uso in atto, o migliorare la qualità paesistica delle situazioni di particolare degrado e deterioramento. Tali interventi ammissibili sono:
 - la conservazione, valorizzazione e miglioramento produttivo del paesaggio agrario (muretti di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti, sistemazioni idrauliche, realizzazione di vasche di accumulo di acqua piovana, opere di ingegneria naturalistica per il mantenimento del suolo);
 - le parziali modifiche o ricostruzioni senza la sostanziale modificazione delle altezze e del passo dei terrazzamenti esistenti;
 - l'organizzazione del suolo, privilegiando le sistemazioni tradizionali su ciglioni o su terrazzi e lunette con muri a secco, con l'utilizzo di pali in legno o con piantumazioni di mantenimento;

- la ricostituzione di coltivi e impianti arborei tradizionali (oliveti, ficheti, vigneti e simili), nelle zone incolte o semiabbandonate già agricole;
- la realizzazione di opere di protezione antincendio;
- il restauro e recupero ambientale per l'eliminazione di opere in contrasto con l'ambiente, quali cartelloni pubblicitari e altri detrattori ambientali;
- le modifiche al regime delle acque, finalizzati alla razionalizzazione dei prelievi e degli smaltimenti o alla messa in sicurezza delle situazioni di criticità idrogeologica o alla prevenzione degli incendi, solo se previsti in progetti approvati dall'Ente Parco e nel rispetto di quanto previsto all'art. 148 del Regolamento regionale n° 3 del 28 settembre 2017 "Regolamento di tutela e gestione sostenibile del patrimonio forestale regionale";
- la manutenzione e pulizia degli impluvi e dei canali di scorrimento delle acque; tali attività sono di competenza dei proprietari frontalieri, essi dovranno vigilare e provvedere a tali interventi e, in caso di ordinanza del Sindaco, determinata a causa dell'inerzia dei proprietari, sarà possibile l'esecuzione in danno da parte del Comune;
- i tagli di alberature, siepi e filari lungo viali e strade, anche parziali, sono ammessi solo in caso di interferenze agronomiche con altre colture in atto, diradamenti fitosanitari, diradamenti colturali e per la realizzazione delle infrastrutture ammesse dal presente articolo. Tali interventi sono ammessi solo in caso di reimpianto delle alberature, anche su sedi diverse, nel rispetto della funzionalità ecologica e delle trame paesistiche, fatto salvo il parere del Settore Foreste della Regione Campania;
- è sempre vietato l'abbattimento o lo spostamento degli alberi monumentali (art. 7 legge n. 10 del 14 gennaio 2013, " Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani). Nelle more degli adempimenti di cui alla legge citata ed al Decreto Interministeriale 23 ottobre 2014, devono considerarsi alberi monumentali gli olivi che, all'altezza di m 1,30 dal terreno, posseggano una circonferenza di lunghezza pari o superiore a 500 cm così come indicato nella Circolare n. 56021 del 30/10/2015 del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali;
- 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;
- l'ampliamento delle strade esistenti ad esclusivo uso agricolo o forestale, la cui necessità dovrà essere documentata da piani aziendali o da piani di assestamento forestale approvati dall'Ente

Parco deve essere realizzato con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3 e con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, escludendo ogni pavimentazione impermeabilizzante; in tali percorsi potranno essere ubicate piazzole di passaggio della lunghezza massima di mt 10,00 di lunghezza, parallela all'asse stradale, e mt 2,50 di larghezza, nel numero minimo sufficiente a consentire il passaggio di due automezzi;

- la realizzazione di aree di parcheggio con pavimentazioni permeabili, che non comportino livellamenti di terreno, la realizzazione di muri di sostegno o il taglio di alberi;
 - i modesti interventi infrastrutturali, quali: piccole canalizzazioni per smaltimento reflui, allacciamenti ad acquedotti pubblici, linee telefoniche ed elettriche, nonché opere infrastrutturali per fonti energetiche rinnovabili non impattanti, a servizio delle attività ammesse dalle presenti norme. Tali adeguamenti tecnologici di impianti ed infrastrutture esistenti dovranno essere realizzate preferibilmente con tubazioni interrato, purché compatibili con la conservazione delle risorse naturali;
 - il mutamento della destinazione d'uso degli immobili (legittimamente costruiti o condonati) non più utilizzati per le attività agroforestali, in usi agrituristici, agro-didattici abitativi, artigianali per le produzioni e la vendita di prodotti locali tipici, ricettivi o di servizio alle attività del Parco. La variazione della destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per l'ambito, potrà essere consentita soltanto se orientato al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località interessate e qualora non richieda modifiche al sistema degli accessi e alle reti infrastrutturali;
 - gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico sanitario e impiantistico funzionale che non superino il 10% del volume esistente sugli edifici o complessi di edifici destinati, ovvero da destinare, ad attività turistico-ricettiva e agri-turistica;
5. Nell'ambito è previsto, inoltre:
- i proprietari devono garantire il pubblico attraversamento al fine di incentivare le attività turistiche ed escursionistiche attraverso sentieri o passaggi pedonali esistenti;
 - che per quanto attiene gli scarichi di acque reflue, le canalizzazioni dovranno essere realizzate con tubazioni interrato che si immettano in vasche a tenuta, a svuotamento periodico. I concessionari devono altresì esibire idoneo contratto stipulato con ditta specializzata nell'espurgo di vasche a tenuta;

- l'installazione di serre temporanee "a tunnel" per le produzioni tipiche locali nel rispetto di quanto previsto all'art.5 comma 1 lettera b. del Regolamento Regionale n.8/2013, specificamente approvate dall'Ente Parco.
6. Sono consentiti interventi di nuova edificazione previsti all'art. 25, nel rispetto degli articoli 26 e 27, tali interventi sono ammessi esclusivamente nel caso di suolo agricolo totalmente inedificato e se dimostrata l'impossibilità tecnica di soddisfare le esigenze documentate dal Piano di Sviluppo Aziendale mediante il recupero delle preesistenze.

ART. 30**SEP - SPAZI NATURALI DI PROTEZIONE E DI RICONVERSIONE AGRICOLA**

1. Comprende le aree, ricadenti nelle zone C1 e C2 del Piano del Parco, che si caratterizzano per la presenza di specie arboree, associate o meno a quelle arbustive, originate da processi naturali o artificiali e insediate su superfici di qualsiasi natura e destinazione a seguito di abbandono colturale.
2. Per tali aree l'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale è la valorizzazione, il recupero e la cura del paesaggio agrario al fine garantire lo sviluppo di attività agricole.
3. Per tale ambito si fa riferimento a quanto prescritto nel precedente art. 30 "Spazi aperti naturali di protezione" della presente normativa.
4. Per attuare gli obiettivi stabiliti dal Piano Urbanistico Comunale, tali aree potranno essere inserite nel "Registro Nazionale dei paesaggi rurali di interesse storico, delle pratiche agricole e delle conoscenze tradizionali" istituito con Decreto n. 17070 del 19 novembre 2012, all'art. 4 presso il Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali. A seguito della definizione della loro significatività, integrità e vulnerabilità, tenendo conto sia di valutazioni scientifiche, sia dei valori che sono loro attribuiti dalle comunità, dai soggetti e dalle popolazioni interessate, tali aree con decreto e firma del Ministro sono iscritte al suddetto Registro.
5. Le aree comprese in questo ambito e iscritte al "Registro Nazionale dei paesaggi rurali di interesse storico, delle pratiche agricole e delle conoscenze tradizionali" si fa riferimento a quanto prescritto nel precedente art. 33 "Aree agricole di protezione" della presente normativa, solo a seguito della redazione del Piano di sviluppo aziendale (paragrafo 6.3.1 lettera f, delle Linee guida per il paesaggio nel PTR) redatto e asseverato da un agronomo abilitato, in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge.

PARTE II

SISTEMA INSEDIATIVO

ART. 31

ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E NORME GENERALI

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) individua gli spazi urbani comprendenti aree ad elevato valore storico architettonico, aree urbane di recente edificazione costiera e collinare, le 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 IA: le aree prevalentemente edificate nelle quali è riconoscibile una stratificazione insediativa di antico impianto urbanistico;
 - 2.2 BI: i tessuti urbani dei nuclei abitati collinari interni comprendenti le aree di recente edificazione coincidenti con le aree D del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (PNCVD);
 - 2.3 ES: le aree prevalentemente inedificate ricadenti nelle zone D del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (PNCVD) caratterizzate dalla presenza di forme colturali, produzioni agricole inscindibilmente connesse con la morfologia dell'insediamento storico e recente;
 - 2.4 EA: le aree prevalentemente inedificate ricadenti nelle zone D del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (PNCVD) la cui utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità;
 - 2.5 AS1: le aree esistenti o da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di livello sovracomunale;
 - 2.6 AL: le aree che ospitano attrezzature pubbliche di interesse locale 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.

ART. 32**IA – TESSUTI INSEDIATIVI STORICI**

1. Comprendono le aree prevalentemente edificate nelle quali è riconoscibile una stratificazione insediativa di antico impianto urbanistico. 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. 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. In tale ambito sono ammessi i seguenti interventi, salvo diverse e più specifiche disposizioni di cui agli articoli relativi alle sottozone indicate al seguente comma 20:
 - a. Interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - b. Interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - c. Interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - d. Interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - e. Interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
4. Tutte le aree libere private che comprendono orti, giardini non possono essere soggette ad interventi di impermeabilizzazione, ad eccezione di quanto previsto nelle specifiche sottozone, conservando la destinazione d'uso. Per le aree private non edificate incolte si propone la sistemazione ad orti o giardini.
5. Per quanto attiene alle attività commerciali e/o turistico-ricettive è ammesso lo svolgimento delle attività all'aperto nelle aree libere private di pertinenza, purché nel rispetto dei parametri di permeabilità definiti dalla presente normativa ed eventuali manufatti dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto nel seguente comma.
6. I manufatti di pertinenza devono essere realizzati con manto di copertura di forma omogenea con quello del fabbricato principale in alternativa possono essere realizzate senza pareti laterali e con copertura in legno; sono sempre vietati manufatti in lamiera del tipo prefabbricato.

7. La riqualificazione degli spazi liberi pubblici che comprendono le pubbliche strade, le piazze e i marciapiedi, le scale e i luoghi di sosta, potrà essere prevista tramite appositi progetti di iniziativa pubblica.

Tali progetti che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici, dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano storico, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali e colori naturali, integrati con alberazione e siepi, realizzate mediante elementi coerenti con la vegetazione naturale autoctona.

8. Le recinzioni storiche, i muri storici di contenimento in pietra ed i terrazzamenti dovranno essere conservati mediante opere di manutenzione, consolidamento e recupero del pietrame a secco, ove compromesso.
9. Tutte le trasformazioni fisiche ammissibili, nell'ambito del centro storico, sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture portanti; la verifica statica dovrà estendersi a quelli immediatamente limitrofi, se in aderenza.
10. Tutti gli interventi edilizi nei centri storici devono essere condotti con l'obiettivo di salvaguardare i caratteri e la morfologia del centro storico, per cui ogni intervento che proponga modifiche prospettiche di edifici compresi in tale ambito dovranno essere valutati dalla Commissione locale per il Paesaggio, previa presentazione di appositi elaborati che consentano una valutazione estesa all'intero fronte edificato degli edifici costituenti la cortina.
11. Sono ammesse le modifiche apportate alle quote di imposta e di colmo, solo se necessarie per adeguare il fabbricato alla normativa antisismica.
12. La copertura degli edifici non deve essere in contrasto con la tipologia delle coperture del centro storico, a falde inclinate, per tale motivo sono vietate le coperture piane.
Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre l'impiego di coppi di laterizio.
Negli edifici con coperture piane d'impianto è ammessa la sostituzione con la tipologia a falde inclinate, senza incremento di superficie utile.
13. Tutti gli elementi di pertinenza dei tetti, quali abbaini, lucernai e comignoli, dovranno essere realizzati con materiali tradizionali; deve essere rispettata l'immagine unitaria del paesaggio costruito, anche, se tali elementi risultassero non visibili dagli spazi pubblici.

In particolare:

- per gli abbaini in cui sia riconoscibile una struttura originaria, è obbligatorio il restauro conservativo, in caso di impossibilità si consente la ricostruzione con conservazione delle

forme preesistenti, in ogni caso dovranno essere rispettate le medesime tecniche costruttive e gli allineamenti delle bucatore del fabbricato;

- il posizionamento di lucernari, che dovranno essere adeguatamente schermati per non risultare riflettenti, potrà essere concesso, soltanto se le bucatore relative risultino contenute nel piano di falda, il loro posizionamento dovrà rispettare l'allineamento delle bucatore di facciata;
- i comignoli dovranno essere realizzati con materiali adeguati alle tipologie della tradizione locale e quelli esistenti andranno adeguati. Non sono ammesse comignoli in acciaio o lamiera non rivestiti.

14. È obbligatoria l'eliminazione delle antenne televisive e delle parabole visibili dalla via pubblica; sarà ammessa una sola antenna e parabola centralizzata per ogni edificio.

L'installazione non sarà consentita su balconi o terrazzi non di copertura ed inoltre il posizionamento non dovrà avvenire sul filo della gronda; la loro collocazione, in ogni caso, deve essere tale da non compromettere l'immagine complessiva del paesaggio urbano.

15. Gli elementi per il deflusso delle acque piovane, quali canali di gronda e discendenti, dovranno essere realizzati in rame secondo uno sviluppo circolare, l'uso di altri materiali, plastici o metallici, è consentito, esclusivamente, se attintati con le cromie del rame o con cromie in grado di preservare l'unità cromatica di facciata.

Il posizionamento dovrà essere studiato in relazione alla scansione architettonica di facciata e in ogni caso non dovranno risultare intersecanti il piano visivo di elementi architettonici di facciata. Le pluviali non devono essere posizionate al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

16. Al fine di mantenere inalterato l'aspetto estetico, è bene trattare le superfici rispettando il loro trattamento di finitura originario, ovvero:

- i paramenti faccia vista in pietra, costruiti con tecniche tradizionali, dovranno essere conservati nel loro aspetto esteriore.

Non è consentito intonacarli, a meno che non si tratti di facciate che, originariamente, erano intonacate e a causa di vetustà, di una scarsa manutenzione o di improprie demolizioni si presentano oggi a faccia vista.

La stilatura dei giunti dovrà essere effettuata con materiale di produzione industriale o della stessa natura, malte di calce e sabbia di montagna, granulometria e colore simile a quella originaria.

Non sono consentite stilature dei giunti realizzate sottosquadro come prevede la tradizione. Sarà obbligatorio intervenire in modo uniforme sul paramento murario dell'intero fabbricato;

- Le facciate intonacate, dovranno essere realizzate con materiali, tecniche di messa in opera e colorazioni tradizionali.

Nel caso di edifici esistenti, in cui siano stati utilizzati intonaci recenti impropri ed incompatibili con l'immagine del centro storico, questi potranno essere rimossi e sostituiti con altri che abbiano le stesse caratteristiche degli intonaci tradizionali.

Nel caso di interventi su edifici con superfici intonacate, sarà obbligatorio intervenire in modo uniforme sul paramento murario dell'intero fabbricato

17. I serramenti esterni dovranno essere di tipo tradizionale evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore dai caratteri propri del luogo interessato, ovvero:

- i serramenti dei portoni esterni dovranno essere in legno a due ante o basculanti preferibilmente in legno.

Non sono ammesse serrande metalliche o avvolgibili di altro genere.

- gli scuri dovranno essere in legno, a due ante o del tipo ad anta rigida incernierata esternamente al muro.

18. Per gli edifici esistenti con funzione residenziale e turistico-ricettive, tutti gli elementi architettonici aggettanti, rispetto al filo del fabbricato, come balconi, terrazze, logge etc., dovranno essere adeguatamente consolidati alla struttura portante del fabbricato e restaurati; in particolare, se necessario, tutti gli elementi sostenuti per mezzo di mensole, dovranno essere rinforzati con elementi in ferro, piatti e staffe.

È obbligatorio, nel caso di progettazione di interventi sulla facciata, uniformare gli elementi aggettanti aggiunti in epoca successiva alla costruzione del fabbricato, i quali dovranno essere uniformati all'estetica tradizionale del fabbricato per forma, dimensione e materiali, lasciando chiaramente visibili gli interventi postumi.

È inoltre obbligatorio, nel caso di progettazione di interventi sulla facciata, uniformare tutte le ringhiere per tipologia, materiale, forma e colore in tutto il fabbricato.

È esclusa la chiusura di logge con qualsiasi materiale.

19. L'uso abitativo dei piani terra è sempre vietato: per i locali ubicati al piano terreno con affaccio sia su strada carrabile che su strada pedonale, per gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro e per gli alloggi privi di illuminazione e di ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze.

20. Il PUC per il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo individua nelle TAVV. 2.3.1 – DISCIPLINA DEL TESSUTO INSEDIATIVO STORICO, 2.3.2 – DISCIPLINA DEL TESSUTO INSEDIATIVO STORICO ALTERAZIONI e TAVV. 2.3.3 – DISCIPLINA DEL TESSUTO INSEDIATIVO STORICO SCHEDE una normativa relativa ai singoli edifici.
21. È facoltà dell'Amministrazione Comunale l'approvazione di specifiche linee guida che orientino gli interventi, sugli edifici soggetti alla disciplina del presente articolo, ai fini della mitigazione delle alterazioni planivolumetriche e tipo morfologiche sulla composizione urbanistica ed edilizia del centro storico.
22. Si articolano di seguito le seguenti tipologie:

Architettura di pregio - edifici storico-monumentali

- A. Comprende gli edifici monumentali vincolati o meno per i quali si prescrivono interventi atti alla conservazione della fabbrica nella sua integrità e storicità. Questi corpi di fabbrica hanno un alto valore storico, monumentale e sociale in cui ogni cittadino si identifica. Essi presentano caratteri originari legati alle tradizioni costruttive locali che ancora oggi sono ben riconoscibili.
- B. Il PUC si propone di conservare e valorizzare questi edifici per il loro alto valore intrinseco e di riconoscere per gli edifici monumentali isolati la tutela e la salvaguardia, anche delle aree libere e del contesto ambientale.
- C. Le funzioni e le finalità previste per gli edifici storico-monumentale devono tendere ad un equilibrio tra conservazione e fruizione, pertanto sono ammissibili le seguenti attività:
- attrezzature e servizi di interesse comune volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata;
 - attività di tipo privato (commerciale ed extra alberghiero), qualora si ritenga conforme alle caratteristiche dell'edificio e al contesto ambientale.
- D. Le funzioni ammesse dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e potranno essere:
- religiose;
 - museali;
 - residenziali;
 - attività culturali e sociali;
 - residenziali ad uso temporaneo ed attività commerciali direttamente connesse alle funzioni predette;
 - attività ricettive e complementari al turismo.

- E. Per tutti gli edifici sono ammessi, facendo salvo l'obbligo di acquisizione di altri titoli di legittimazione, se necessari, gli interventi di:
- installazione di pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. A-bis); le pompe di calore dovranno essere soltanto del tipo senza unità motocondensante esterna;
 - eliminazione delle barriere architettoniche così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. a); art. 3, c.1, lett. a);
 - pavimentazioni di aree pertinenziali così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. e-ter); almeno il settantacinque per cento delle superfici dovrà essere permeabile e si intendono ammesse soluzioni a prato carrabile;
 - manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - restauro (R) art. 9 comma 3.
- F. Per tale categoria di edifici non sono ammesse altre attività di Edilizia libera così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e D.P.R.380/2001 eccetto quelle sopra elencate.

Edifici di architettura tradizionale

1. Comprende gli edifici che hanno conservato prevalentemente i caratteri tradizionali dell'edilizia storica. Questi corpi di fabbrica hanno un alto valore storico identitario per i quali si rilevano ancora caratteristiche materiali, tipologiche e formali legate alla tradizione insediativa locale (stilatura dei giunti delle murature in pietrame, orditura delle facciate, presenza di elementi architettonici e decorativi, etc).

In questi edifici l'architettura tradizionale è ancora altamente riconoscibile, gli elementi puntuali di disturbo dell'unità architettonica, se presenti, risultano di modesta entità.
2. Il PUC si propone di conservare e valorizzare questi edifici riconoscendone un alto valore identitario per la comunità locale, salvaguardando, pertanto, la loro rigidità formale e spaziale.
3. Le funzioni ammesse dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e potranno essere:
 - residenziali;
 - residenziali ad uso temporaneo;
 - edilizia economica e popolare ed Housing sociale;

- ricettività turistica extralberghiera come individuata nelle Leggi Regione Campania n.5/2001, n.17/2001, n.16/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
 - ricettività turistica alberghiera con prescrizione decennale sull'attività.
In caso di trasformazione dell'edificio in alloggi o residenze turistiche, il quindici per cento della superficie netta residenziale (S.n.) degli alloggi o comunque un alloggio di mq. 45, nel caso che il quindici per cento della S.n. risultasse inferiore, dovrà essere destinato ad housing sociale nel rispetto di quanto previsto nel Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;
 - attività culturali e sociali;
 - unità di vicinato commerciali e artigianali compatibili come individuate e limitate nel Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 e nella Tabella A di cui all'art.2 del predetto decreto;
 - attività terziarie, senza nessuna alterazione dell'impianto originario o delle partizioni di facciata;
 - box privati ai piani terra senza nessuna alterazione dell'impianto originario o delle partizioni di facciata.
4. Per tutti gli edifici sono ammessi, facendo salvo l'obbligo di acquisizione di altri titoli di legittimazione, se necessari, gli interventi di:
- 4.1 installazione di pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. A-bis); le pompe di calore dovranno essere soltanto del tipo senza unità motocondensante esterna;
 - 4.2 eliminazione delle barriere architettoniche così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. a); art. 3, c.1, lett. a);
 - 4.3 pavimentazioni di aree pertinenziali così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. e-ter); almeno il settantacinque per cento delle superfici dovrà essere permeabile e si intendono ammesse soluzioni a prato carrabile;
 - 4.4 manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 4.5 manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 4.6 manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 4.7 recupero edilizio (RE_1) art. 9 comma 3.

4.8 completamento (C) art. 9 comma 3;

4.9 demolizione (D) art. 9 comma 3.

5. Per tale categoria di edifici non sono ammesse altre attività di Edilizia libera così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e D.P.R.380/2001 eccetto quelle sopra elencate.

Edifici di architettura tradizionale con elementi incongrui

1. Comprende gli edifici che hanno caratteri tradizionali dell'edilizia locale ma che, nel tempo, hanno subito alterazioni e modifiche parziali. Questi edifici, pur presentando caratteristiche storiche-tradizionali ancora ben riconoscibili, risultano aver subito delle modifiche puntuali di modesta entità; tali elementi risultano di disturbo per la lettura corale dell'unità architettonica dell'edificio.
2. Il PUC si propone di conservare e valorizzare questi edifici, riconoscendo un alto valore identitario per la comunità locale, integrando le porzioni dell'edificio alterate nello spirito filologico di un recupero puntuale.

Tali opere potranno modificare la morfologia esterna del fabbricato per ricreare ricercare l'uniformità di facciata.

Nel caso di comprovata impossibilità di eliminazione di modifiche ed alterazioni, risulterà necessario l'integrazione e la mitigazione di suddetti elementi.

3. Le funzioni ammesse dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e potranno essere:
 - residenziali;
 - residenziali ad uso temporaneo;
 - edilizia economica e popolare ed Housing sociale;
 - ricettività turistica extralberghiera come individuata nelle Leggi Regione Campania n.5/2001, n.17/2001, n.16/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
 - ricettività turistica alberghiera con prescrizione decennale sull'attività. In caso di trasformazione dell'edificio in alloggi o residenze turistiche, il quindici per cento della Superficie netta residenziale (S.n.) degli alloggi o almeno un alloggio di mq.45, nel caso che il quindici per cento della S.n. risultasse inferiore, dovrà essere destinato ad housing sociale nel rispetto di quanto previsto nel Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;
 - attività culturali e sociali;
 - unità di vicinato commerciali e artigianali compatibili come individuate e limitate nel Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 e nella Tabella A di cui all'art.2 del predetto decreto;

- attività terziarie senza nessuna alterazione dell'impianto originario o delle partizioni di facciata;
 - box privati ai piani terra senza nessuna alterazione dell'impianto originario o delle partizioni di facciata.
4. Per tutti gli edifici sono ammessi, facendo salvo l'obbligo di acquisizione di altri titoli di legittimazione, se necessari, gli interventi di:
- 4.1 installazione di pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. a-bis); le pompe di calore dovranno essere soltanto del tipo senza unità motocondensante esterna;
 - 4.2 eliminazione delle barriere architettoniche così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. a); art. 3, c.1, lett. a);
 - 4.3 pavimentazioni di aree pertinenziali così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. e-ter); almeno il settantacinque per cento delle superfici dovrà essere permeabile e si intendono ammesse soluzioni a prato carrabile;
 - 4.4 manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 4.5 manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 4.6 manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 4.7 recupero edilizio con modifica morfologia (RE_2) art. 9 comma 3;
 - 4.8 completamento (C) art. 9 comma 3;
 - 4.9 demolizione (D) art. 9 comma 3.
5. Per tale categoria di edifici non sono ammesse altre attività di Edilizia libera così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e D.P.R.380/2001 eccetto quelle sopra elencate.

Edifici di architettura tradizionale con superfici accessorie e volumi incongrui

1. Comprende gli edifici che hanno caratteri tradizionali dell'edilizia locale ma che, nel tempo, hanno subito modifiche planimetriche e volumetriche che ne hanno alterato l'impianto originario.

2. Questi edifici, pur presentando caratteristiche storiche-tradizionali ancora ben riconoscibili, risultano aver subito, nel tempo, modifiche volumetriche e/o planimetriche che ne hanno alterato l'impianto originario.

3. Il PUC si propone di conservare e valorizzare questi edifici, riconoscendone un alto valore identitario per la comunità locale se non compromessi in modo rilevante, da non permettere più una lettura unitaria.

Tali opere potranno variare, parzialmente, la volumetria del fabbricato per ricercare l'uniformità architettonica, mitigando l'impatto delle superfetazioni, dei corpi aggiunti, delle sopraelevazioni, degli sporti e degli aggetti, legittimamente costruiti, in modo da recuperare la uniformità con il contesto circostante.

4. Al fine di ricercare un nuovo equilibrio planivolumetrico, nel caso il corpo di fabbrica si presenti con un'alterazione planimetrica o volumetrica che comprometta la percezione dell'unità edilizia, si potranno:

- completare eventuali volumi mancanti, solo nel caso in cui gli incrementi volumetrici creino una nuova unità di facciata, conforme alle regole del contesto architettonico;
- completare eventuali sporti, loggiati, nel solo caso in cui i nuovi elementi dovessero, significativamente, armonizzarsi con il prospetto del corpo di fabbrica;
- rimuovere o completare eventuali balconi e balconate se tali opere siano in grado di creare un'unità di facciata che possa dialogare con il contesto di riferimento.

5. Tali opere sono ammesse soltanto per il perseguimento delle seguenti finalità:

- continuità delle coperture del fabbricato;
- allineamento della linea di colmo rispetto ai fabbricati contigui;
- allineamento della linea di gronda rispetto ai fabbricati contigui;
- ripristino dell'allineamento degli impalcati;
- allineamento delle bucatore di facciata nella loro assialità;
- uniformità negli sporti, aggetti ed infissi esterni;
- rispetto dei cantonali e delle fasce marcapiano.

Nel caso di comprovata impossibilità di eliminazione delle modifiche ed alterazioni, risulterà necessario rendere leggibili e mitigati evitando "falsi storici", per rendere armonicamente inseriti, in una visione di insieme, gli interventi non coevi all'impianto originario.

6. Le funzioni ammesse dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e potranno essere:

- residenziali;
 - residenziali ad uso temporaneo;
 - edilizia economica e popolare ed Housing sociale;
 - ricettività turistica extralberghiera come individuata nelle Leggi Regione Campania n.5/2001, n.17/2001, n.16/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
 - ricettività turistica alberghiera con prescrizione decennale sull'attività. In caso di trasformazione dell'edificio in alloggi o residenze turistiche, il quindici per cento della Superficie netta residenziale (S.n.) degli alloggi o almeno un alloggio di mq.45, nel caso che il quindici per cento della S.n. risultasse inferiore, dovrà essere destinato ad housing sociale nel rispetto di quanto previsto nel Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;
 - attività culturali e sociali;
 - unità di vicinato commerciali e artigianali compatibili come individuate e limitate nel Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 e nella Tabella A di cui all'art.2 del predetto decreto;
 - attività terziarie senza nessuna alterazione dell'impianto originario o delle partizioni di facciata;
 - box privati ai piani terra senza nessuna alterazione dell'impianto originario o delle partizioni di facciata.
7. Per tutti gli edifici sono ammessi, facendo salvo l'obbligo di acquisizione di altri titoli di legittimazione, se necessari, gli interventi di:
- 5.1 installazione di pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. a-bis); le pompe di calore dovranno essere soltanto del tipo senza unità motocondensante esterna;
 - 5.2 eliminazione delle barriere architettoniche così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. a); art. 3, c.1, lett. a);
 - 5.3 pavimentazioni di aree pertinenziali così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. e-ter); almeno il settantacinque per cento delle superfici dovrà essere permeabile e si intendono ammesse soluzioni a prato carrabile;
 - 5.4 manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;

- 5.5 manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 5.6 manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 5.7 recupero edilizio con incremento di volume (RE_3) art. 9 comma 3;
 - 5.8 completamento (C) art. 9 comma 3;
 - 5.9 demolizione (D) art. 9 comma 3.
6. Per tale sottozona non sono ammesse altre attività di Edilizia libera così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e D.P.R.380/2001 eccetto quelle sopra elencate.
8. Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato nei casi di elevata compromissione della staticità e/o dell'elevata alterazione.
- Il nuovo corpo di fabbrica dovrà rispettare i precedenti allineamenti, le quote degli impalcati e le regole compositive di cui al comma 4, nel rispetto della tradizione edificatoria locale anche se con tecniche moderne.
- L'uso di tecniche realizzative moderne potrebbe incrementare, a parità di volumi, di sagoma, e superficie di ingombro, la superficie netta residenziale.
- Dovranno essere rispettate le regole compositive tipiche del luogo.

Edifici dal 1956 ad oggi (recenti)

1. Comprende gli edifici che, pur ricadendo nel centro storico, sono di recente edificazione. Questi edifici costruiti nel centro storico, spaziano nelle possibilità materiche costruttive più varie, infatti, si sono riscontrate fabbriche in pietrame, in tufo, in muratura portante ed in calcestruzzo armato e si presentano in un buono stato manutentivo.
2. Il PUC si propone di valorizzare anche questi edifici che, anche se non hanno un valore storico intrinseco e non sono caratterizzati da elementi architettonici di pregio, sono ormai parte integrante nel centro storico.
3. Sono ammessi, compatibilmente con le caratteristiche fisiche degli edifici, le seguenti funzioni:
 - residenziali;
 - residenziali ad uso temporaneo;
 - edilizia economica e popolare ed Housing sociale;
 - ricettività turistica extralberghiera come individuata nelle Leggi Regione Campania n.5/2001, n.17/2001, n.16/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
 - ricettività turistica alberghiera con prescrizione decennale sull'attività. In caso di trasformazione dell'edificio in alloggi o residenze turistiche, il quindici per cento della

superficie netta residenziale (S.n) degli alloggi o almeno un alloggio di mq.45, nel caso che il quindici per cento della S.n. risultasse inferiore, dovrà essere destinato ad housing sociale nel rispetto di quanto previsto nel Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;

- attività culturali e sociali;
- unità di vicinato commerciali e artigianali compatibili come individuate e limitate nel Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 e nella Tabella A di cui all'art.2 del predetto decreto;
- attività terziarie;
- autorimesse ai piani terra.

4. Per tutti gli edifici sono ammessi, facendo salvo l'obbligo di acquisizione di altri titoli di legittimazione, se necessari, gli interventi di:

4.1. l'installazione di pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. a-bis);

le pompe di calore dovranno essere soltanto del tipo senza unità motocondensante esterna;

4.2. eliminazione delle barriere architettoniche così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. a); art. 3, c.1, lett. a);

4.3. pavimentazioni di aree pertinenziali così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. e-ter); almeno il settantacinque per cento delle superfici dovrà essere permeabile e si intendono ammesse soluzioni a prato carrabile;

4.4. manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;

4.5. manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;

4.6. manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;

4.7. restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;

4.8. restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;

4.9. ristrutturazione (RI_1) art. 9 comma 3;

4.10. completamento (C) art. 9 comma 3;

4.11. demolizione (D) art. 9 comma 3.

5. Per tale sottozona non sono ammesse altre attività di Edilizia libera così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e D.P.R.380/2001 eccetto quelle sopra elencate.
6. Per tali edifici, gli atti mitigativi da porre in essere possono spaziare esclusivamente nella scelta della coloritura moderata delle facciate, degli infissi e delle opere in ferro, in linea con gli usi locali, e l'utilizzo in caso di intervento manutentivo degli elementi propri delle tradizioni locali, ad esempio materiali lapidei e pietrame. In caso di sostituzione di infissi in alluminio, si ritiene di prescrivere l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali.

Edifici dal 1956 ad oggi (recenti con elementi e volumi incongrui)

1. Comprende gli edifici che, pur ricadendo nel centro storico, sono di recente edificazione e che nel tempo hanno subito alterazioni e modifiche parziali o sono stati progettati con elementi puntuali dissonanti rispetto al contesto storico, oppure, che nel tempo hanno subito modifiche planimetriche e volumetriche che hanno modificato l'impianto originario o alterato la morfologia della facciata.

Questi edifici, costruiti nel centro storico, spaziano nelle possibilità materiche costruttive più varie, infatti, si sono riscontrate fabbriche in pietrame, in tufo, in muratura portante ed in calcestruzzo armato e risultano aver subito delle modifiche, tanto puntuali di modesta entità, tanto quanto alterazioni o modifiche parziali che ne hanno pregiudicato l'unità architettonica e che risultano essere in contrasto con il contesto storico.

2. Il PUC si propone di valorizzare questi edifici che, anche se non hanno un valore storico intrinseco, stanno assumendo un valore identitario, per ricreare un equilibrio formale che metta in relazione l'intero organismo con il contesto circostante in modo paritetico e dialogativo.

Le opere di mitigazione potranno integrare le porzioni dell'edificio alterate e/o potranno variare, parzialmente, la volumetria del fabbricato per ricercare l'uniformità architettonica, assorbendo l'impatto delle superfetazioni, dei corpi aggiunti, delle sopraelevazioni, degli sporti e degli aggetti, legittimamente costruiti, in modo da recuperare la uniformità con il contesto circostante.

3. Gli atti mitigativi, di cui al comma 6 degli **Edifici dal 1956 ad oggi (recenti)**, si intendono applicabili anche agli edifici di recente costruzione con elementi incongrui, che dovranno essere integrati con interventi più complessi, in grado di ricondurre i corpi di fabbrica ad un'unità espressiva, architettonicamente globale.

Si intende, inoltre, concedere una rivisitazione del corpo di fabbrica, nella sua interezza, affinché sia inserito in modo armonico nel contesto di riferimento, grazie ad una rimozione degli elementi incongrui oppure al completamento degli elementi parziali.

4. Nei casi in cui il corpo di fabbrica si presenta con un'alterazione planimetrica e/o volumetrica che comprometta la percezione dell'unità edilizia, al fine di ricercare un nuovo equilibrio planivolumetrico, si potranno:
 - completare eventuali volumi mancanti, solo nel caso in cui gli incrementi volumetrici creino una nuova unità di facciata, conforme alle regole del contesto architettonico;
 - completare eventuali sporti, loggiati, nel solo caso in cui i nuovi elementi dovessero, significativamente, armonizzarsi con il prospetto del corpo di fabbrica;
 - rimuovere o completare eventuali balconi e balconate se tali opere siano in grado di creare un'unità di facciata che possa dialogare con il contesto di riferimento.
5. Tali opere sono ammesse soltanto per il perseguimento delle seguenti finalità:
 - continuità delle coperture del fabbricato;
 - allineamento della linea di colmo rispetto ai fabbricati contigui;
 - allineamento della linea di gronda rispetto ai fabbricati contigui;
 - ripristino dell'allineamento degli impalcati;
 - allineamento delle bucatore di facciata nella loro assialità;
 - uniformità negli sporti, aggetti ed infissi esterni;
 - rispetto dei cantonali e delle fasce marcapiano.
6. Nel caso di comprovata impossibilità di eliminazione delle modifiche ed alterazioni, risulterà necessario rendere leggibili e mitigati evitando "falsi storici", per rendere armonicamente inseriti, in una visione di insieme, gli interventi non coevi all'impianto originario.
7. Sono ammesse, compatibilmente con le caratteristiche fisiche degli edifici, le seguenti funzioni:
 - residenziali;
 - residenziali ad uso temporaneo;
 - edilizia economica e popolare ed Housing sociale;
 - ricettività turistica extralberghiera come individuata nelle Leggi Regione Campania n.5/2001, n.17/2001, n.16/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
 - ricettività turistica alberghiera con prescrizione decennale sull'attività. In caso di trasformazione dell'edificio in alloggi o residenze turistiche, il quindici per cento della superficie netta residenziale (S.n.) degli alloggi o almeno un alloggio di mq.45, nel caso che il

- quindici per cento della S.n. risultasse inferiore, dovrà essere destinato ad housing sociale nel rispetto di quanto previsto nel Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;
- attività culturali e sociali;
 - unità di vicinato commerciali e artigianali compatibili come individuate e limitate nel Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 e nella Tabella A di cui all'art.2 del predetto decreto;
 - attività terziarie;
 - autorimesse ai piani terra.
8. Per tutti gli edifici sono ammessi, facendo salvo l'obbligo di acquisizione di altri titoli di legittimazione, se necessari, gli interventi di:
- 8.1 installazione pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. a-bis); le pompe di calore dovranno essere soltanto del tipo senza unità motocondensante esterna;
 - 8.2 eliminazione delle barriere architettoniche così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. a); art. 3, c.1, lett. a);
 - 8.3 pavimentazioni di aree pertinenziali così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e regime giuridico Edilizia Libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c.1, lett. e-ter); almeno il settantacinque per cento delle superfici dovrà essere permeabile e si intendono ammesse soluzioni a prato carrabile;
 - 8.4 manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 8.5 manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 8.6 manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 8.7 restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - 8.8 restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
 - 8.9 ristrutturazione con aumento di volume (RI_2) art. 9 comma 3;
 - 8.10 completamento (C) art. 9 comma 3;
 - 8.11 demolizione (D) art. 9 comma 3.
9. Per tale tipologia di edifici non sono ammesse altre attività di Edilizia libera così come indicato nelle categorie di intervento del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e D.P.R.380/2001 eccetto quelle sopra elencate.

10. Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato e il nuovo corpo di fabbrica dovrà rispettare i precedenti allineamenti, le quote degli impalcati e le regole compositive di cui al comma 4, nel rispetto della tradizione edificatoria locale anche se con tecniche moderne. L'uso di tecniche realizzative moderne potrebbe incrementare, a parità di volumi, di sagoma, e superficie di ingombro, la superficie netta residenziale. Dovranno ulteriormente essere rispettate le regole compositive tipiche del luogo.

ART. 33**BI - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI DEI NUCLEI COLLINARI INTERNI**

1. Comprende le aree prevalentemente urbanizzate di recente edificazione in continuità con i centri storici o costituenti nuclei insediativi distanti dagli abitati storici rientranti nelle aree D del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (PNCVD).
2. L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale è di riqualificare l'edificato esistente attraverso la valorizzazione delle trame insediative tramite la ricerca di coerenza tipologica e morfologica, senza sostanziale aumento dei carichi urbanistici, riducendo al minimo il consumo di suolo agricolo e mantenendo integre le aree agricole interstiziali.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in tale ambito in riferimento all'edilizia esistente sono le seguenti:

Destinazioni Abitative (AB)	TUTTE
Destinazioni commerciali (COM)	COM 1,
Destinazioni produttive e direzionali (PRO)	PRO 1, PRO 2, PRO 3, PRO 5, PRO 6
Destinazioni Turistico – Ricettive (RIC)	TUTTE tranne RIC 3, RIC 5, RIC 11
Destinazioni Agricole – Rurali (RUR)	RUR 2, RUR 3, RUR 5, RUR 6
Servizi pubblici o di interesse pubblico (SP)	TUTTE

4. Per tale ambito non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti aziendali riferibili alle seguenti fattispecie:
 - Silos;
 - Tettoie con profondità superiore a 1,50 ml.;
 - Serre fisse e temporanee;
 - Vasche di raccolta dei liquami;
 - Baracche;
 - Concimaie, basamenti o platee;
 - Strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
 - Manufatti prefabbricati anche privi di fondazione.
5. In tale ambito il Piano Urbanistico Comunale (PUC) si attua mediante intervento edilizio diretto.
6. Destinazioni diverse in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive.

7. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01.
8. Interventi ammessi:
 - 8.1 interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 8.2 interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 8.3 interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 8.4 interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - 8.5 interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
 - 8.6 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" art. 9 comma 1 lettera D1;
 - 8.7 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" art. 9 comma 1 lettera D2;
 - 8.8 interventi di ristrutturazione urbanistica art. 9 comma 1 lettera E;
 - 8.9 Mutamento di destinazione d'uso art.9 comma 1 lettera I.
9. 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.

Dovrà essere privilegiato l'accorpamento degli edifici esistenti, ed in ogni caso, dovranno realizzarsi interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, ivi compresa la riduzione delle superfici impermeabilizzate.
10. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili tramite preventiva formazione di PUA di iniziativa privata, misto pubblico-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.
11. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica necessari a consentire la riqualificazione urbana del preesistente tessuto e l'adeguamento degli standard, sono ammessi incrementi massimi del 10% delle volumetrie degli edifici interessati dagli interventi.

Inoltre, le norme del PUA dovranno incentivare e, se del caso, prescrivere la rimozione degli elementi impermeabilizzanti.
12. 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 legge 1089/39 di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui al punto 2 dell'art. 1 della legge n. 1497/39.

13. Le operazioni di ristrutturazione edilizia "semplice" o "leggera" e ristrutturazione edilizia "pesante" si applicano solo sugli edifici successivi all'anno 1956.
14. Le operazioni di ristrutturazione edilizia "pesante" possono prevedere anche trasformazione di coperture piane in coperture a falde anche attraverso l'incremento di altezza dell'edificio strettamente necessario per l'esecuzione dell'opera.
15. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia "semplice" o "leggera" e ristrutturazione edilizia "pesante" è ammissibile, una tantum, l'incremento volumetrico nel rispetto del limite del 20% della superficie utile di quella esistente, per alloggi con superficie non superiore a 50 mq, e al 10% di quella esistente, per alloggi con superficie utile compresa fra 50 mq e 100 mq, con la possibilità di arrotondare a 8 mq i valori risultanti inferiori a tale soglia.
16. Per gli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione è ammesso l'incremento volumetrico del 35% della volumetria esistente con la modifica eventuale delle unità immobiliari, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. Se l'intervento di demolizione e ricostruzione è effettuato a parità di volume, possono essere mantenute le distanze già esistenti da edifici confinanti.
17. Gli interventi di cui ai commi 12 e 13 del presente articolo non possono interessare edifici che hanno già effettuato, alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), interventi di incremento volumetrico così come stabilito dalla Legge Campania n. 19 del 28 dicembre 2009 e s.m.i.
18. Gli interventi di cui ai commi 12 e 13 del presente articolo non possono essere sommati agli interventi di incremento volumetrico autorizzati o da autorizzare in attuazione di quanto stabilito dalla Legge Campania n. 19 del 28 dicembre 2009 e s.m.i.
19. Le operazioni di ristrutturazione edilizia "semplice" o "leggera", di ristrutturazione edilizia "pesante" e di demolizione e ricostruzione sono subordinate alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione di impatti visivi, di efficientamento energetico e di miglioramento della permeabilità del suolo basati su:
 - rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate non potrà essere inferiore a quello esistente e migliorato della misura minima del 30% del lotto interessato all'intervento;
 - piantumazione di siepi e di alberi medio e alto fusto necessarie alla mitigazione dell'impatto visivo;

- utilizzo di tecniche costruttive tipiche tradizionali e materiali eco-compatibili che garantiscano prestazioni energetico-ambientali che vanno certificate dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori nelle modalità stabilite dagli atti di indirizzo regionali approvati con D.G.R. 12/4/2011, n. 145;
 - contenimento delle altezze nei limiti di ml 6,50 all'imposta della copertura a tetto e in caso di suolo in declivio, i predetti limiti di altezza sono rapportati alla quota media dell'intersezione del prospetto più alto dell'edificio con il suolo.
20. Le operazioni di adeguamento igienico-sanitario e funzionale a mezzo di incrementi volumetrici, sono ammessi:
- per gli alloggi con superficie utile compresa tra 38,00 mq e 100,00 mq di superficie utile;
 - in assenza di servizi igienico-sanitari, oppure per la dimostrata impossibilità di adeguare quelli esistenti;
 - per adeguare alle normative di legge le altezze interne dei locali già ad uso residenziale con altezza utile inferiore a 2,40 m.
21. Le operazioni di adeguamento igienico-sanitario e funzionale degli edifici esistenti non possono:
- determinare interferenze negative plano-altimetriche con il corpo di fabbrica originario e con gli edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista;
 - interessare edifici che hanno già effettuato, alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), interventi di incremento volumetrico così come stabilito dalla Legge Campania n. 19 del 28 dicembre 2009 e s.m.i.
22. L'adeguamento igienico-sanitario e funzionale non deve alterare il profilo dell'edificio principale preesistente, cui l'intervento è annesso; qualora siano già presenti corpi aggiunti addossati ai muri perimetrali, il nuovo volume, compatibilmente con le esigenze distributive interne, deve comporsi in modo tale da consentire una riqualificazione figurativa del manufatto preesistente.
23. Tutti gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono ammissibili nei limiti delle destinazioni d'uso ammesse per tale ambito.
24. Le aree inedificate private, per motivi di tutela della configurazione degli spazi urbani e della qualità insediativa, devono essere nella misura massima possibile conservate e mantenute nella condizione di aree verdi e permeabili, con la presenza di arbusti, nonché di alberature con specie decorative e/o da frutto obbligatoriamente autoctone.

25. Sono consentiti interventi di nuova edificazione mediante intervento diretto in coerenza con le destinazioni d'uso ammesse per tale ambito, nel rispetto dei seguenti parametri:
- I.F. non superiore a 0,8 mc/mq;
 - H.E. massima non superiore a 6,5 ml;
 - R.C. non superiore a 50%.
26. La nuova edificabilità è ammessa per lotti di dimensione compresa oltre i mq. 500 ed è consentita la realizzazione di un volume nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati;

ART. 34**ES - AREE PERIURBANE DI SALVAGUARDIA DELLA MORFOLOGIA INSEDIATIVA DEGLI ABITATI**

1. Comprende le aree prevalentemente inedificate ricadenti nelle zone D del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (PNCVD) di pregio naturalistico ed ambientale, caratterizzate dalla presenza di forme colturali, produzioni agricole inscindibilmente connesse con la morfologia dell'insediamento storico e recente.
2. L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è il ripristino e la riqualificazione delle attività agricole e ortive al fine di salvaguardare il rapporto tra tessuto edificato e non edificato.
3. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito sono le seguenti:

Destinazioni Abitative (AB)	TUTTE
Destinazioni commerciali (COM)	COM 1,
Destinazioni produttive e direzionali (PRO)	PRO 1, PRO 2
Destinazioni Turistico – Ricettive (RIC)	TUTTE tranne RIC 3, RIC 5
Destinazioni Agricole – Rurali (RUR)	TUTTE tranne RUR 3, RIC 4
Servizi pubblici o di interesse pubblico (SP)	TUTTE

4. Oltre quanto prescritto nel comma precedente, nell'ambito sono inoltre ammesse le seguenti attività:
 - Attività agricole tradizionali e innovative (ricerca scientifica sui prodotti naturali)
 - Attività che consentono la fruizione a scopi naturalistici, scientifici e didattici (l'osservazione scientifica e amatoriale, la contemplazione, l'escursionismo a piedi, a cavallo, in bicicletta) anche tramite il recupero dell'edilizia esistente con finalità ricettive;
 - la riduzione delle interferenze antropiche;
 - nelle zone incolte o semiabbandonate già agricole, interventi di ricostituzione di coltivi e impianti arborei tradizionali (oliveti, ficheti, vigneti e simili).
5. Per tale ambito non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti aziendali riferibili alle seguenti fattispecie:
 - Silos;
 - Tettoie con profondità superiore a 1,50 ml.;
 - Serre fisse e temporanee;
 - Vasche di raccolta dei liquami;
 - Baracche;
 - Concimaie, basamenti o platee;

- Strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
 - Manufatti prefabbricati anche privi di fondazione.
6. In tale ambito il Piano Urbanistico Comunale (PUC) si attua mediante intervento edilizio diretto.
7. Nell'ambito sono consentite le destinazioni diverse, legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC secondo assenti legittimamente rilasciati. 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.
8. Interventi ammessi:
- 8.1 interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 8.2 interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 8.3 interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 8.4 interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - 8.5 interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
 - 8.6 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" art. 9 comma 1 lettera D1;
 - 8.7 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" art. 9 comma 1 lettera D2;
 - 8.8 adeguamento impiantistico-funzionale, una tantum, ai fini dell'adeguamento o della creazione dei servizi igienici, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista, e nel rispetto dei seguenti parametri : incremento di superficie netta pari al 20% di quella esistente, per alloggi con superficie utile non superiore a 50 mq, e al 10% di quella esistente, per alloggi con superficie utile maggiore di 50 mq con la possibilità di arrotondare a 8 mq i valori risultanti inferiori a tale soglia;
9. Eventuali manufatti di pertinenza dovranno essere realizzati senza pareti laterali e con copertura in legno; sono sempre vietati i manufatti in lamiera del tipo prefabbricato.
10. Sono consentiti interventi di nuova edificazione, coerentemente con le funzioni di cui al comma 4 del presente art., nel rispetto dei seguenti parametri:
- Lotto minimo: 5.000 mq;
 - Indice di edificabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
 - H.E. massima non superiore a 6,50 ml;
 - R.C. non superiore a 30%.
11. È consentito l'asservimento di lotti di terreno solo se contigui assumendo i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiario: 0,003 mc/mq per le aree ricadenti negli ambiti “Aree periurbane di tutela”;
 - Indice di edificabilità fondiario: 0,03 mc/mq per le aree ricadenti negli ambiti “Aree periurbane di salvaguardia della morfologia insediativa degli abitati”.
12. Non è ammesso l’asservimento di superfici di Ambiti Territoriali Omogenei differenti da quelli precedentemente citati.
13. La condizione necessaria è che sull'area asservita sia trascritto, a cura e spese del privato, 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 il raggiungimento volumi superiori a mc. 300.
14. Le nuove residenze dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente.
15. Sono ammessi interventi di adeguamento impiantistico – funzionale, anche di natura strutturale, richiesti inderogabilmente da leggi e regolamenti in tema di sicurezza, antinfortunistica, prevenzione incendi, igiene e sanità attraverso ampliamenti fino al 20% della volumetria esistente, limitatamente agli edifici con destinazione turistico – ricettivo e agrituristiche di cui sia documentata l’esistenza legittima alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale;
16. Limitatamente agli edifici con destinazione turistico – ricettiva rurale ed agrituristiche di cui sia documentata l’esistenza legittima alla data di adozione del PUC, sono ammessi interventi di artificializzazione per la realizzazione di attrezzature sportive scoperte, a supporto dell’attività, da realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica. Tali attrezzature sportive, ivi incluse le piscine, non potranno avere estensione superiore a mq. 300. Non potranno modificare sostanzialmente l’orografia del terreno e comunque non potranno antropizzare, comprese le opere di urbanizzazione, oltre il 10% dell’area di pertinenza su cui insiste la struttura turistico-ricettiva.
17. Gli interventi di cui ai 15 e 16, sono ammessi una sola volta per singolo edificio con vincolo di non ampliabilità ulteriore trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tali interventi devono essere realizzati nelle modalità indicate dal RUEC.

ART. 35**EA - AREE PERIURBANE DI TUTELA**

1. Comprende le aree prevalentemente inedificate ricadenti nelle zone D del PNCVD. Tali aree sono caratterizzate per il loro pregio naturalistico ed ambientale e/o aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità:
 - fasce di rispetto cimiteriali;
 - fasce di rispetto stradali, secondo le norme del Codice della Strada;
 - fasce di rispetto dei torrenti, profonde 10 ml dal limite dell'area demaniale a norma del punto 1.7 del Titolo II dell'allegato alla L.R. 14/82.
 - aree che l'Autorità Distrettuale dell'Appennino Meridionale ha segnalato come "aree a rischio da frane con intensità molto elevata" o "aree a rischio da frane con intensità elevata" e "aree a pericolosità da frane con intensità molto elevata" o "aree a pericolosità da frane con intensità elevata".
2. L'obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è di salvaguardare tali aree nella loro componente naturalistica e nel rapporto con la morfologia dell'insediamento storico e recente. Il PUC si propone di tutelare le visuali panoramiche e prospettiche, la configurazione del rapporto tra ambiente naturale e costruito, per preservare la qualità insediativa e la sicurezza residenziale.
3. Devono quindi essere, nella misura massima possibile, conservate e mantenute le condizioni di naturalità preesistenti limitando nella massima misura possibile l'attività antropica.
4. Destinazioni diverse in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive.
5. Interventi ammessi:
 - 5.1 interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 5.2 interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 5.3 interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 5.4 interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - 5.5 interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
 - 5.6 Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica art. 9 comma 1 lettera I.
6. Le operazioni di mutamento di destinazione d'uso, sono ammessi solo se comportano la riduzione del carico insediativo e quindi la delocalizzazione di residenti stabili.

7. È consentito esclusivamente un incremento di impermeabilizzazioni del suolo corrispondente alla realizzazione degli indispensabili ulteriori percorsi pedonali.
8. La realizzazione di nuova edificazione non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (Aree periurbane di tutela del PUC), la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie minima alla quale applicare gli indici relativi all'edificabilità da corrispondere alle "Aree periurbane di salvaguardia della morfologia insediativa degli abitati".
9. È consentito l'accorpamento di lotti di terreno solo se contigui assumendo i seguenti parametri:
 - Indice di edificabilità fondiario: 0,003 mc/mq per le aree ricadenti negli ambiti "Aree periurbane di tutela";
 - Indice di edificabilità fondiario: 0,03 mc/mq per le aree ricadenti negli ambiti "Aree periurbane di salvaguardia della morfologia insediativa degli abitati"
10. La condizione necessaria è che sull'area asservita sia trascritto, a cura e spese del privato, 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 il raggiungimento volumi superiori a 300 mc.

ART. 36**AS - ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

1. Comprende le aree destinate o da destinare ad “Attrezzature pubbliche di interesse territoriale” in conformità con il D.I. 1444/1968.
2. L’obiettivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è di tutelare, conservare e valorizzare tali caratteristiche anche tramite interventi di valorizzazione naturalistica e fruitiva.
3. È costituita dagli ambiti:
 - AS1 - Parco fluviale dei Mulini, comprendente le aree adiacenti e il reticolo idrografico.
4. In tale ambito è necessario prevedere, nelle Disposizioni Programmatiche, un articolato programma di risanamento ambientale e paesaggistico finalizzato alla fruibilità dei luoghi, suddivisibile anche in ambiti funzionali.
5. Nell’ambito del programma di risanamento ambientale e paesaggistico di cui al precedente comma è ammessa l’installazione di manufatti provvisori non infissi al suolo, finalizzata alla fruibilità dei luoghi e necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai 6 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicato il termine dell’installazione accompagnata da una polizza fideiussoria a garanzia della rimozione.
6. Nel rispetto delle norme fissate dal presente PUC per le aree agricole e le aree boscate, come rilevabile dalla carta dell’uso del suolo allegata al presente Piano, sono 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.
7. In tale ambito è esclusa l’edificazione sia pubblica che privata.
8. In tale ambito è ammessa l’applicazione della disciplina di cui all’art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. “usi temporanei”.
9. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite intervento edilizio diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, sul patrimonio edilizio esistente, comprendono:
 - interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;

10. Per quanto attiene al patrimonio edilizio esistente allo stato di rudere, il Piano Urbanistico Comunale, si pone l'obiettivo di agevolare il recupero, incentivando il riuso a fini sociali, ricreativi, culturali, turistici e commerciali in coerenza con quanto indicato all'art. 13 e all'articolo 16 della Parte II – Quadro strutturale delle strategie di piano delle NTA del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale ed a tale fine il PUC individua nelle **TAV. 2.4.1 “Disciplina del patrimonio rurale dismesso – quadro d'unione”**, **TAV. 2.4.2 “Disciplina del patrimonio rurale dismesso – quadranti”**, gli edifici diroccati o ruderi (fonte CTR2011) e **TAV. 2.4.3 “Disciplina del patrimonio rurale dismesso – schede”** una normativa relativa ai singoli immobili nella quale si definiscono le caratteristiche e le funzioni ammesse.
11. Per gli edifici rurali dismessi non individuati negli elaborati indicati al comma precedente, che ricadono in tale ambito, si fa riferimento alle funzioni e agli interventi ammessi nel presente articolo.
12. In tali aree 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. 37**AL - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE ESISTENTI**

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

Tali aree si articolano in:

- AL1 Aree per attrezzature di interesse comune;
 - AL2 Aree per l'istruzione;
 - AL3 Aree per parcheggi;
 - AL4 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.
4. Nel caso in cui specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati, in data anteriore a quella di adozione del presente PUC, si intende recepita, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei progetti pubblici approvati.
 5. Qualora un'attrezzatura esistente venga dismessa in via definitiva, l'Amministrazione 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.

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

ART. 38**AL1 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI**

1. Comprende le aree attrezzate di interesse comune di livello locale o a scala di quartiere: asili nido, ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, uffici amministrativi, mercati rionali, chiese parrocchiali, caserma dei carabinieri etc.
2. Sugli edifici pubblici preesistenti sono ammessi interventi di:
 - 2.1 interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 2.2 interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 2.3 interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 2.4 interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - 2.5 interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
 - 2.6 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" art. 9 comma 1 lettera D1;
 - 2.7 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" art. 9 comma 1 lettera D2;
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti anche tramite la demolizione e ricostruzione, entro un limite massimo del 50% del volume esistente e, comunque, non possono realizzarsi volumi che eccedano un'altezza massima di 10,00 ml oltre ad eventuale interrato utilizzabile esclusivamente per impianti tecnologici.
4. Gli spazi scoperti debbono essere piantumati con specie locali con un rapporto minimo di un albero ogni mq. 80 e non possono essere pavimentati per oltre il 50% della superficie esterna.
5. È consentibile la realizzazione e la gestione di attrezzature culturali mediante affidamento a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di apposite convenzioni, che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti.
6. La componente programmatica del PUC può individuare, le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di aree per attrezzature di interesse comune prescrivendone indici, parametri e modalità di attuazione.

ART. 39**AL2 - AREE PER L'ISTRUZIONE**

1. 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. Sugli edifici pubblici preesistenti sono ammessi interventi di:
 - 2.1 interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 2.2 interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 2.3 interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 2.4 interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - 2.5 interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
 - 2.6 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" art. 9 comma 1 lettera D1;
 - 2.7 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" art. 9 comma 1 lettera D2;
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti anche tramite la demolizione e ricostruzione, entro un limite massimo del 20% del volume esistente e comunque non possono realizzarsi volumi che eccedano un'altezza massima di 10,00 ml oltre ad eventuale seminterrati nel rispetto di norme e regolamenti generali e di settore.
4. Gli spazi scoperti debbono essere piantumati con specie locali con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq e non possono essere pavimentati per più del 40%.
5. La componente programmatica del PUC può individuare, le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di nuove attrezzature per l'istruzione e gli interventi sono soggetti alla normativa di settore vigente.
6. In caso di comprovata assenza di fabbisogno di spazi scolastici, è ammessa in tali sottozone la riutilizzazione di edifici esistenti, eventualmente anche con interventi di ampliamento nei limiti del 20% della volumetria esistente, con destinazioni compatibili sia di residenzialità sociale che di servizi connessi (attività culturali e sedi associative).

ART. 40**AL3 - AREE PER PARCHEGGI**

1. Comprende le aree utilizzate o destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
2. È fatto obbligo, nel caso di intervento di manutenzione sull'area, di risistemare dette aree con la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5.
3. Nel caso in cui le dimensioni dell'area lo consentano, è opportuno piantumare, in testa agli stalli o fra coppie di essi, opportune alberature idonee, a fogliame permanente, caratterizzate da esteso sviluppo orizzontale della chioma e da limitato sviluppo in altezza, che non producano resine o frutti attrattivi per gli uccelli.
4. È consentita la concessione per la gestione dei parcheggi pubblici a soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di convenzione che garantisca l'uso collettivo dei parcheggi anche con la previsione di una diversificazione di spazi e tariffe per residenti.
5. È ammessa la riserva, a vantaggio di strutture turistico-ricettive ubicate a breve distanza, di una quota di posti auto stabilita tramite la stipula di convenzione.
6. 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.
7. La componente programmatica del PUC può individuare, le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di nuove aree per parcheggi, e prescrivendone indici, parametri e modalità di attuazione.

ART. 41**AL4 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT**

1. Comprende le aree occupate da giardini o parchi attrezzati o impianti sportivi pubblici esistenti.
2. 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.
3. In ciascuna delle aree è ammessa l'installazione di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc., che non comporti modifiche all'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a 1,00 m, con superficie utile non superiore a 20 mq per ciascuna area individuata dal PUC. La gestione può essere anche concessa a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di convenzione con l'obbligo di includere tra le pattuizioni, la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.
4. La componente programmatica del PUC può individuare, le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, prescrivendone indici e parametri e modalità di attuazione

PARTE III
SISTEMA PRODUTTIVO

ART. 42

DE - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ ARTIGIANALI E COMMERCIALI ESISTENTI

1. Comprende le aree e gli edifici già urbanizzate ed edificate, per attività artigianali e/o commerciali.
2. Anche se non individuate dalla cartografia di Piano, sono sottoposte alle prescrizioni del presente articolo le aree e gli edifici 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.
3. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito sono le seguenti:

Destinazioni Abitative (AB)	AB 1
Destinazioni commerciali (COM)	TUTTE
Destinazioni produttive e direzionali (PRO)	TUTTE
Destinazioni Turistico – Ricettive (RIC)	NESSUNA
Destinazioni Agricole – Rurali (RUR)	RUR 3, RUR 4
Servizi pubblici o di interesse pubblico (SP)	PUB 3, PUB 5, PUB 6

4. Destinazioni diverse in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive.
5. Interventi ammessi:
 - 5.1 interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 5.2 interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 5.3 interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 5.4 interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - 5.5 interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
 - 5.6 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" art. 9 comma 1 lettera D1;
 - 5.7 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" art. 9 comma 1 lettera D2;

6. Compatibilmente con le disposizioni del Piano del Parco, del Piano Territoriale Paesistico o di quelle dei vigenti PSAI e PSEC, è ammessa la nuova edificazione limitatamente ad ampliamenti nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie fondiaria e nella percentuale massima in superficie utile del 25% nel rispetto comunque di un'altezza massima di m 4 alla gronda e m 5 al colmo.
7. È ammessa la variazione di destinazione d'uso unicamente nell'ambito delle categorie ammesse per tale ambito.

ART. 43**NORME PER GLI AGRITURISMI**

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. In tutti gli ambiti del territorio comunale, oltre quanto prescritto dalla legislazione regionale e nazionale, il Piano Urbanistico Comunale ammette sugli edifici esistenti destinati o da destinare ad attività agrituristiche, alla data di adozione del PUC, le seguenti categorie di intervento:
 - 1.1 interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 1.2 interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 1.3 interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 1.4 interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - 1.5 interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
 - 1.6 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta “semplice” o “leggera” art. 9 comma 1 lettera D1;
3. Sono ammessi interventi di adeguamento impiantistico – funzionale e igienico-sanitarie, anche di natura strutturale, richiesti inderogabilmente da leggi e regolamenti in tema di sicurezza, antinfortunistica, prevenzione incendi, igiene e sanità, attraverso ampliamenti fino al 20% della volumetria esistente limitatamente agli edifici di cui sia documentata l’esistenza legittima alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale;
4. Sono ammessi interventi di artificializzazione per la realizzazione di attrezzature sportive scoperte, a supporto dell’attività, da realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica.
Tali attrezzature sportive, ivi incluse le piscine, non potranno avere estensione superiore a mq. 200.

Non potranno modificare sostanzialmente l'orografia del terreno e comunque non potranno antropizzare, comprese le opere di urbanizzazione, oltre il 10% dell'area di pertinenza su cui insiste la struttura turistico-ricettiva.

5. Gli interventi di cui ai commi 3 e 4, sono ammessi una sola volta per singolo edificio.
Tali interventi devono essere realizzati nelle modalità indicate dal RUEC.
6. Gli interventi di nuova edificazione, finalizzati alla realizzazione di nuove attività agrituristiche, devono avvenire nel rispetto di quanto indicato all'art. 25 e 27 delle presenti NTA e nelle modalità indicate dal RUEC.

PARTE QUARTA
SISTEMA INFRASTRUTTURALE A RETE

ART. 44

RETE INFRASTRUTTURALE ESISTENTE DA POTENZIARE E DI PROGETTO

1. Nelle tavole del PUC sono riportati, in modo indicativo, gli interventi necessari 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. Lungo le strade carrabili dei centri abitati del territorio comunale è prevista la realizzazione di idonei marciapiedi, previa redazione ed approvazione di progetto di opera pubblica – di interesse pubblico.
4. Anche quando non indicate dalle tavole del PUC, è sempre possibile la realizzazione di tracciati viari o adeguamenti stradali, di infrastrutture lineari pubbliche o di interesse pubblico, previa redazione ed approvazione di progetto di opera pubblica – di interesse pubblico, sempreché l'intervento sia compatibile con le previsioni dell'ambito.
5. Per documentate esigenze di interesse pubblico la realizzazione/ampliamento di strade carrabili e percorsi pedonali nonché la realizzazione di infrastrutture lineari è consentita in tutte le zone del PUC, anche se in contrasto con specifiche previsioni delle presenti NTA; inoltre 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, come previsto sia dal vigente Piano Territoriale Paesistico che dal vigente Piano del Parco.

ART. 45**PERCORSI E SENTIERI**

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 manutenzioni 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 belvederi, segnaletica e pannelli informativi.
4. È fatto divieto di sostituire tratti di scale, gradonate o cordonate con rampe carrabili, specie nel centro storico.
5. È ammissibile un progetto di iniziativa pubblica per la sistemazione e/o realizzazione di un sistema di percorsi pedonali ecocompatibili, da definire mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica, debitamente approvati e finanziati, preferendo laddove possibile il transito su area demaniale nel rispetto di una sezione di larghezza compresa fra 90 e 140 cm.
In connessione con tali progetto saranno studiati e proposti interventi di riqualificazione paesaggistica con piantumazioni, idonee per la mitigazione dell'impatto paesaggistico-ambientale di strutture edilizie recenti, in ambiti di particolare pregio naturalistico.
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.

PARTE QUINTA
SISTEMA INFRASTRUTTURALE AREALE

ART. 46

IT - IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Comprende le aree occupate da sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici: serbatoi idrici, cabine ENEL, depuratori, isole ecologiche, distributori di carburanti etc.
2. Sui volumi esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
 - 2.1 interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - 2.2 interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - 2.3 interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - 2.4 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" art. 9 comma 1 lettera D1;
 - 2.5 interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" art. 9 comma 1 lettera D2;
3. In tale ambito il Piano Urbanistico Comunale (PUC) si attua mediante intervento edilizio diretto per gli interventi sugli impianti esistenti.
4. La componente programmatica del PUC può individuare, le Aree Trasformabili per la realizzazione di nuovi impianti che dovranno essere attuati mediante PUA o progetti pubblici specificamente approvati e finanziati.

ART. 47

IC- IMPIANTO CIMITERIALE

1. Comprende l'area destinata all'attuale impianto cimiteriale.
2. Nell'ambito, oltre alla realizzazione di progetti pubblici regolarmente approvati di ampliamento, è consentita la realizzazione degli interventi privati, il tutto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

TITOLO IV
LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

ART. 48
GENERALITÀ

1. Il PUC individua gli Ambiti di Trasformazione, ovvero le aree del territorio comunale per le quali si prevede una trasformazione urbanistica per l'esecuzione di fabbricati privati con le relative opere di urbanizzazione e di standard urbanistici.
2. Gli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del PUC costituiscono l'insieme delle parti del territorio urbano suscettibili di trasformazione, individuate nel rispetto degli elementi strutturali del paesaggio di cui all'art. 20.
3. Gli Ambiti di Trasformazione nella sua componente strutturale sono:
 - AT - Ambiti di Trasformazione urbanistica di nuovo impianto e completamento sono le parti del territorio che risultano inedificate destinate a nuovi complessi insediativi o ad attrezzature ed impianti di interesse generale o aree da sottoporre a specifica riqualificazione urbana;
4. Gli ambiti di trasformazione 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. La loro applicazione 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 cessione di alloggi da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale;
 - la realizzazione di nuovi fabbricati con prestazioni energetico – ambientale di qualità.
5. Per la gestione dell'attuazione dei processi di trasformazione, il PUC utilizza, in alcune aree di trasformazione, meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti ai sensi dell'art. 12 del Regolamento n.5 del 2011 in attuazione della L.R. 16/2004.
6. Negli Ambiti di Trasformazione, prima dell'attuazione degli interventi previsti dalle disposizioni programmatiche, sono ammessi esclusivamente gli usi già in atto precedentemente all'adozione del PUC e le attività agricole.

ART. 49**EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)**

1. Negli Ambiti di Trasformazione, prima dell'attuazione degli interventi previsti dalle disposizioni programmatiche, sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di:
 - interventi di manutenzione ordinaria art. 9 comma 1 lettera A;
 - interventi di manutenzione straordinaria (leggera) art. 9 comma 1 lettera B1;
 - interventi di manutenzione straordinaria (pesante) art. 9 comma 1 lettera B2;
 - interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero) art. 9 comma 1 lettera C1;
 - interventi di restauro e risanamento conservativo (pesante) art. 9 comma 1 lettera C2;
2. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti, legittimamente realizzati o condonati, all'interno delle aree di trasformazione, con conservazione delle superfici esistenti, nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal PUC.
3. Nel caso di cui al comma precedente, non saranno considerati nel calcolo della Superficie Utile realizzabile: le superfici utili di questi manufatti; la loro area di sedime; i suoli liberi da edificazione connessi a tale manufatto per pertinenzialità, connessione funzionale come risultante dai titoli abilitativi.
4. I suoli liberi della stessa proprietà, non connessi funzionalmente o giuridicamente ai manufatti da conservare, potranno essere oggetto di frazionamenti catastali ai fini della partecipazione alla trasformazione e al calcolo del Volume Edificabile.
5. Nel caso in cui, in fase di attuazione del PUC, sia prevista la demolizione di manufatti rientranti nelle Aree Trasformabili, è ammesso un incremento della Superficie Lorda realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

Tale incremento sarà quantificato in fase di attuazione del PUC, sommando alla Superficie Lorda realizzabile, la Superficie Lorda di tutti i piani fuori terra dei manufatti da demolire.
6. La superficie di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio rilasciato, nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc., non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento della Superficie Lorda realizzabile.
7. Nel caso in cui, in fase di attuazione del PUC, all'interno dell'Area di Trasformazione vi è un edificio di particolare pregio storico-architettonico, o che comunque hanno mantenuto i caratteri tipomorfologici tradizionali, tale edificio va recuperato e opportunamente inserito all'interno del disegno generale dell'area.

8. Il soggetto attuatore può proporre alla Giunta Comunale nella stesura preliminare del PUA la conservazione o la demolizione di manufatti esistenti.

La Giunta Comunale giudicherà la conservazione o la demolizione dei manufatti sotto il profilo dell'assetto morfologico, ed in tal caso il preliminare di PUA potrà essere approvato o respinto. Nel caso di rigetto del PUA, potranno applicarsi, se del caso, le norme sull'intervento sostitutivo del Comune.

ART. 50**LA PEREQUAZIONE**

1. Ai sensi della L. R. 16/2004, il PUC utilizza procedure di tipo perequativo con lo scopo di superare la diversità di condizione giuridico – economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.
2. Le disposizioni programmatiche del PUC individuano gli Ambiti di Trasformazione che si attuano mediante procedure perequative, all'interno di comparti edificatori gestiti da consorzi di proprietari che attuano un programma unitario di trasformazione che include l'edilizia privata, le opere di urbanizzazione e l'edilizia pubblica.
3. Le quantità edilizie insediabili negli Ambiti di Trasformazione, che le disposizioni programmatiche definiscono in base al dimensionamento esplicitato nella Relazione Tecnica, sono attribuite ai proprietari di tutti gli immobili compresi nello stesso Ambito di Trasformazione.

ART. 51**MONETIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI**

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, 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. 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.
2. Nei casi in cui l'acquisizione di aree standard individuate nell'ambito dei PUA non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Giunta Municipale può disporre 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.
3. La proposta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.
4. 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.
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 edilizio, o il soggetto promotore del PUA, 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.

ART. 52**DIRITTO EDIFICATORIO**

1. Il diritto edificatorio (DE) di un'Area di Trasformazione, è il diritto soggettivo a costruire e può essere esercitato nelle modalità previste dalle presenti norme ed indica il diritto edificatorio assegnato al suolo.
2. Il DE è dato dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale (IT) del suolo alla Superficie Territoriale (ST); è indicato come volume edificabile (VE) in ragione del suolo posseduto espresso in metri cubi.
3. Sono esclusi dal calcolo del DE: le superfici degli immobili di pubblica proprietà e le relative aree di pertinenza, anche, se presentano caratteristiche di dismissione, se viene confermata la destinazione a funzione pubblica; aree sottoposte a servitù pubbliche comportanti inedificabilità; strade pubbliche e relative pertinenze in esercizio.
4. Il DE può subire un incremento derivante dalla presenza nelle Aree di Trasformazione di manufatti edilizi. Tali incrementi sono disciplinati all'art. 67.

ART. 53**I COMPARTI E SUB-COMPARTI EDIFICATORI**

1. Le trasformazioni previste dal PUC, dai PUA o dagli atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante comparti edificatori.
2. Il comparto edificatorio è attuato dai proprietari anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.
3. Il comparto si configura, come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica e può essere:
 - continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti;
 - discontinuo, quando le aree che lo compongono sono disgiunte, ma sottoposte ad unica normativa.
4. A ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuito un diritto edificatorio realizzabile.
5. Il Diritto Edificatorio è liberamente commerciabile, ma non può essere trasferite in altri comparti edificatori.

ART. 54**FORMAZIONE E ATTUAZIONE DEI COMPARTI**

1. Il PUC individua gli ambiti entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante comparto edificatorio.
2. Il piano attuativo dell'area di trasformazione deve:
 - avere i contenuti indicati dall'art. 11;
 - essere esteso alla totalità dell'ambito di trasformazione comprese nel comparto;
 - prevedere un'edificazione nei limiti del Volume Edificabile;
 - prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica se comprese nel comparto.
 - avere la disciplina dei fabbricati esistenti.
3. Per selezionare i comparti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione, trasformazione, sostituzione, rigenerazione o della riqualificazione urbana e territoriale, il comune può attivare, con o senza preventiva manifestazione di interesse, un concorso pubblico mediante un bando ad evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare, anche con volumetria premiale, gli obiettivi di più rilevanti interessi pubblici e più elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale. Al concorso possono prendere parte i proprietari singoli o associati degli immobili situati negli ambiti individuati dal PUC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il comune stipula, ai sensi degli articoli 12 e 37 della L.R. 16/2004, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi in quanto aggiudicatari del concorso.
4. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate attraverso i PUA.
5. I detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione prevista dal PUC.

6. Decorso in modo infruttuoso anche tale termine, i proprietari associati procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice Civile.
7. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili.
8. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili avvengono mediante procedure di esproprio.
9. La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, dichiara pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere previste.
10. Le disposizioni programmatiche del PUC possono prevedere l'attuazione parziale del comparto secondo le previsioni del PUA, che comunque sarà redatto per l'intera area di trasformazione.
11. L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, attuabile tramite progetti di lottizzazione convenzionata a cura di un soggetto attuatore, ma nel rispetto di un PUA unitario.
12. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e/o con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto.
13. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti, laddove non prevista dal PUC, deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

ART. 55**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO**

1. La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto edificatorio e/o i loro aventi causa, e l'Amministrazione Comunale.
2. 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 intervento;
 - 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;
 - la quota di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale che eventualmente si intende realizzare nelle Aree di Trasformazione.

ART. 56**INDIRIZZI GENERALI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E SULLE DIRETTRICI VISIVE**

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica di nuovo impianto devono rispettare i segni dati dal rapporto ben leggibile tra l'impianto urbano e il paesaggio naturale ed agricolo, compresi i manufatti tradizionali funzionali ad esso (edilizia tradizionale e storica, muri a secco, ecc.)
2. Ai fini della salvaguardia del paesaggio, bisogna porre particolare attenzione alla coerenza architettonica ed urbanistica, rispetto al contesto, dei nuovi manufatti e delle aree di pertinenza.
3. La TAV. 1.4.3 – “Carta della sensibilità visiva” definisce i tratti di strada significativi sui quali i progettisti incaricati alla redazione dei progetti di attuazione, dovranno posizionare i punti di vista per effettuare un attento e veritiero studio di inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico e sull'impatto visivo d'insieme.
4. La mitigazione dell'impatto visivo deve avvenire tramite:
 - schemi di piantumazione di specie autoctone;
 - armonizzazione dei nuovi interventi con riguardo ai rapporti dimensionali e agli effetti cromatici;
 - con l'utilizzo di adeguate tecniche di ingegneria naturalistica

ART. 57

AMBITI SENSIBILI DI PAESAGGIO

1. Il Piano Urbanistico Comunale individua nelle Tavv. 2.2 “Ambiti sensibili di paesaggio” gli ambiti sottoposti alla disciplina del presente articolo.
2. Oltre ad incentivare la tutela e riqualificazione del paesaggio urbano ed agricolo, mediante la salvaguardia degli spazi aperti, pone particolare attenzione alla preservazione dei caratteri tipomorfologici e la riqualificazione in ambito rurale di quelle situazioni di “margine” che sono parte integrante della forma urbanistica dell’insediamento.
3. Il PUC promuove azioni per valorizzare e salvaguardare le componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, di tali aree disponendo analisi e studi specifici volti ad evitarne l’alterazione.

ART 58

SERRAMEZZANA

1. L'ambito della frazione di Serramezzana include non solo il contesto dell'insediamento storico di Serramezzana, ma, anche l'immediato intorno.
2. In tale ambito dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:
 - a) salvaguardare il ruolo del palazzo Materazzi, in qualità di fulcro visivo indissolubilmente legato al valore storico identitario, al suo contesto agricolo e paesaggistico, evitando quindi la realizzazione di volumi nel contesto;
 - b) salvaguardare il ruolo della Chiesa di San Filippo, quale landmark di Serramezzana capoluogo, evitando quindi le realizzazioni che possano disturbare la visibilità della chiesa;
 - c) valorizzare il patrimonio ecclesiastico (chiesa di San Pietro, cappella di San Pasquale e Cappella di Sant'Anna) per l'alto valore storico-identitario che assumono per la collettività;
 - d) valorizzare la centralità del palazzo comunale e dell'aula multimediale quale spazio di socializzazione in caso di trasformazione dell'edificio;
 - e) valorizzare la fruibilità dei percorsi e dei sentieri, tramite l'apposizione di aree di sosta, cartellonistica turistica, ecc., realizzate esclusivamente tramite l'utilizzo di materiali naturali (legno, canne, ecc.);
 - f) salvaguardare le fasce periurbane contigue all'abitato storico che configurano un sistema di orti e aree coltivate direttamente connesse ai fronti abitati al fine di mantenere l'unità visiva dell'insediamento;
 - g) salvaguardare l'area periurbana dell'abitato avente elevata connotazione paesaggistica, sia per l'uso del suolo, sia per la composizione morfologica;
 - h) la trasformazione urbanistica di nuovo impianto è identificata nel rispetto dei seguenti criteri:
 - aree urbanizzate o di agevole urbanizzazione;
 - aree prevalentemente pianeggianti;
 - aree vicine all'abitato esistente, in grado di favorirne l'integrazione funzionale e morfologica.

Gli ambiti di trasformazione **AT1** e **AT2** sono da intendersi quale intervento unitario in cui riconoscere il valore della Chiesa di San Filippo e ricadono in area semi pianeggiante.

Dovrà essere attentamente valutata l'accessibilità all'area ed il rapporto con il costruito di proprietà comunale, nonché, la visibilità delle nuove realizzazioni rispetto agli assi viari.

L'ambito di trasformazione **AT3** è da intendersi quale ampliamento del fabbricato di proprietà comunale, dovrà essere grande attenzione alla salvaguardia e implementazione degli spazi di convivialità e socializzazione della cittadinanza negli spazi interstiziali del fabbricato con l'edificio comunale, anche, in virtù dell'attuale destinazione in essere.

ART 59

SAN TEODORO

1. L'ambito della frazione di San Teodoro include non solo il contesto dell'insediamento storico, ma anche l'area di riferimento visivo.
2. In tale ambito dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:
 - a) valorizzare il patrimonio ecclesiastico (chiesa di San Teodoro) per l'alto valore storico-identitario che assume per la collettività;
 - b) valorizzare la fruibilità dei percorsi e dei sentieri, tramite l'apposizione di aree di sosta, cartellonistica turistica, ecc., realizzate esclusivamente tramite l'utilizzo di materiali naturali (legno, canne, ecc.);
 - c) salvaguardare le fasce periurbane contigue all'abitato storico che configurano un sistema di orti e aree coltivate direttamente connesse ai fronti abitati al fine di mantenere l'unità visiva dell'insediamento;
 - d) salvaguardare l'area periurbana dell'abitato avente elevata connotazione paesaggistica, sia per l'uso del suolo, sia per la composizione morfologica;
 - e) la trasformazione urbanistica di nuovo impianto è identificata nel rispetto dei seguenti criteri:
 - aree urbanizzate o di agevole urbanizzazione;
 - aree prevalentemente pianeggianti;
 - aree vicine all'abitato esistente, in grado di favorirne l'integrazione funzionale e morfologica.

L'ambito di trasformazione **AT5** è da intendersi quale intervento di cucitura della cortina del centro storico. Particolare cura dovrà essere posta nella relazione con l'edificato laterale, nonché, nella percezione dell'edificato dagli assi viari provinciali.

L'ambito di trasformazione **AT6** presenta un corpo di fabbrica di proprietà comunale in disuso, in continuità con la cortina dell'edificato su asse viario. Particolare cura dovrà essere posta sulle funzioni d'uso previste nella trasformazione, ma anche, eventualmente sulla possibilità del recupero delle stesse, in merito alla carenza di standard urbanistici settoriali.

L'ambito di trasformazione **AT7** si sviluppa parallelamente all'asse viario e ha, in aderenza un parcheggio comunale.

Tutti gli ambiti di trasformazione sono stati posti in prossimità, quali elementi di sarcitura del tessuto urbano interrotto.

ART 60**CAPOGRASSI**

1. L'ambito della frazione di San Teodoro include non solo il contesto dell'insediamento storico, ma anche l'area di riferimento visivo.
2. In tale ambito dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:
 - a) valorizzare il patrimonio ecclesiastico (chiesa di Santa Maria delle Grazie, Cappella di san Leonardo, la Chiesa di San Nicola) per l'alto valore storico-identitario che assumono per la collettività;
 - b) valorizzare il rapporto con gli imponenti ruderi del Mulino ad acqua;
 - c) valorizzare il rapporto la Chiesa di santa Maria delle Grazie che ha assunto il ruolo di landmark territoriale;
 - d) valorizzare la fruibilità dei percorsi e dei sentieri, tramite l'apposizione di aree di sosta, cartellonistica turistica, ecc., realizzate esclusivamente tramite l'utilizzo di materiali naturali (legno, canne, ecc.);
 - e) salvaguardare le fasce periurbane contigue all'abitato storico che configurano un sistema di orti e aree coltivate direttamente connesse ai fronti abitati al fine di mantenere l'unità visiva dell'insediamento;
 - f) salvaguardare l'area periurbana dell'abitato avente elevata connotazione paesaggistica, sia per l'uso del suolo, sia per la composizione morfologica;
 - g) la trasformazione urbanistica di nuovo impianto è identificata nel rispetto dei seguenti criteri:
 - aree urbanizzate o di agevole urbanizzazione;
 - aree prevalentemente pianeggianti;
 - aree vicine all'abitato esistente, in grado di favorirne l'integrazione funzionale e morfologica.

L'ambito di trasformazione **AT4** è da intendersi quale intervento di saturazione di un vuoto urbano del centro storico. Particolare cura dovrà essere posta nella relazione con l'edificato sul lato opposto dell'asse viario, nonché, nella percezione dell'edificato data la particolare conformazione orografica del territorio, anche dagli assi viari provinciali.

TITOLO V
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 61
PROCEDURE

1. Gli interventi previsti negli ambiti del sistema naturale e rurale saranno realizzati in materia di procedimento amministrativo in conformità di quanto previsto dalla legislazione vigente.
2. Al fine del rilascio del titolo edilizio, l'Ufficio Tecnico Comunale, anche con l'eventuale istituzione di una commissione ad-hoc, dovrà definire la congruità degli interventi proposti rispetto alle prescrizioni contenute nel N.T.A. e nel RUEC, monitorare la fase esecutiva e valutare la congruità degli interventi effettuati entro 30 giorni della comunicazione di fine lavori.
3. L'Ufficio Tecnico Comunale, ogni qualvolta lo ritenga opportuno o necessario, potrà richiedere pareri a carattere consultivo ad Istituti e Centri di Ricerca, a specialisti ed esperti nella materia o ad Istituti centrali del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, per la verifica di conformità dell'utilizzo di tecniche e materiali congrui alla tradizione locale.
4. Nel caso di inosservanza delle prescrizioni nelle fasi di cui ai precedenti commi, l'Amministrazione Comunale potrà procedere come indicato ai successivi articoli.

ART.62**GARANZIE PER LA TUTELA FUNZIONALE E PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO**

1. Il presente articolo ha lo scopo di definire, la metodologia gestionale ed operativa in merito all'iter procedimentale finalizzato ad accertare la compatibilità paesaggistica relativamente alle opere realizzate e/o da realizzare in coerenza con le disposizioni degli elementi strutturali del paesaggio.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle opere che apportano modifiche all'aspetto estetico dei luoghi e/o dei manufatti preesistenti e/o che possono comportare un danno ai caratteri funzionali, morfologici e percettivi del suolo e del paesaggio.
3. Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo, tutte le opere interne e quelle non soggette al regime di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 149 "Interventi non soggetti ad autorizzazione" del D.Lgs. 42/2004.
4. Il rilascio del titolo edilizio abilitante è vincolato alla stipula, da parte del richiedente, di una polizza fideiussoria, a garanzia degli interventi di tutela, presidio e riqualificazione del territorio.
5. La fideiussione deve garantire una somma pari al costo della demolizione delle opere realizzate in difformità dal titolo rilasciato, alla spesa per il corretto smaltimento di tutti i materiali di risulta secondo la normativa vigente, agli oneri di discarica e quelli relativi al recupero, alla spesa per la rimessione in pristino dei caratteri funzionali e morfologici del suolo e del paesaggio. Pertanto, sarà calcolata sulla base delle disposizioni normative regionali e statali vigenti al momento della sua applicazione.
6. In caso di inadempienza, l'amministrazione potrà eseguire le opere di ripristino in danno del titolare dei lavori eseguiti in violazione delle presenti N.T.A.
7. L'Ufficio Tecnico Comunale, qualora denoti fattori di degrado che abbiano un aspetto non decoroso e gravemente lesivo per l'immagine del Paesaggio, diffida i proprietari ad eseguire i necessari interventi e ripristini, da realizzare secondo la disciplina delle N.T.A. e del RUEC, fissando per essi un congruo termine per l'esecuzione. Decorso inutilmente il termine stabilito, l'Ufficio Tecnico Comunale, ordina l'esecuzione d'ufficio dell'intervento impegnando le somme della polizza fideiussoria.

ART. 63**USI A CARATTERE TEMPORANEO**

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.
2. Il rilascio di autorizzazioni per la realizzazione di strutture finalizzate ad esigenze di carattere temporaneo su suolo pubblico e privato, deve rispettare quanto disciplinato all'art. 23-quater del DPR n. 380 del 2001 e s.m.i.
3. Al termine del periodo previsto dalla convenzione, è obbligatorio provvedere al ripristino delle condizioni precedenti, ovvero alla sua adeguata risistemazione; il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

ART.64

MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Dalla esecutività della deliberazione di adozione del piano in Giunta 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. 65

OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA

1. Nel caso in cui, al momento dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale, 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. 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 approvati.
3. Sono sempre consentiti gli interventi in attuazione della pianificazione attuativa già approvata ed ancora vigente.