



Comune di Montecorice

Provincia di Salerno

PIANO URBANISTICO COMUNALE

progettisti: *ing. Angelo Rago - capogruppo*

ing. Vincenzo Rago

ing. Annamaria Giordano

ing. Maria Helena Machado

consulenti: *Studi geologici : dott. Mattia Lettieri*

Studi agronomici: dott. Antonella Greco

Piano acustico: ingg. Giuseppe Rago e Almerico Ippoliti

Vas : arch. Cristofaro Pacella

responsabile del procedimento: *Arch. Antonietta Coraggio*

Sindaco: *avv. Pierpaolo Piccirilli*

tavola modificata come da Delibera G.M. 91/2015,
dai pareri degli Enti sovraordinati, della nota della Provincia 257163 / 06
e dalla Commissione VIA-VAS



PUC



COMUNE DI MONTECORICE

elaborato: PO2 - Piano Operativo:
Norme Tecniche di Attuazione

dicembre 2016



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1 - Generalità

Articolo 1 - Finalità e contenuti del Piano Programmatico o Piano Operativo (P.O.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.):

- 1.** Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n. 16/2004 si compongono del Piano Strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico a termine.
- 2.** Il piano programmatico o piano operativo (P.O.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del Piano strutturale del P.U.C., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando, in modo contestuale, la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
- 3.** Il piano programmatico/operativo (P.O.), per la sua natura, si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua o attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).
- 4.** Il P.O. in coerenza e in attuazione del piano strutturale e sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:
 - a. suddividere il territorio comunale in zone a tessuto insediativo e ad individuare le aree a vocazione agricola;
 - b. individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
 - c. definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 26, comma 3 della L.R. 16/2004;
 - d. definire le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - e. definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
 - f. definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
 - g. individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
 - h. definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
 - i. individuare e disciplinare le attività produttive, da confermare in zona impropria, e gli eventuali ampliamenti.
 - j. dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
 - k. dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso ed al piano per la classificazione acustica.
 - l. nel caso di discrasia tra parte normativa e parte grafica delle prescrizioni del PUC, si applica la *regula iuris* più volte affermata dal consiglio di stato secondo cui nel contrasto tra normativa e segno grafico occorre dare preferenza alla prima.
Comunque si applica la gerarchia delle fonti.



5. Il P.O. definisce e disciplina minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

- a. nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA ;
- b. nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

6. Il Piano Operativo del P.U.C., contiene altresì gli "atti di programmazione degli interventi" di cui all'art. 25 della Legge regionale n. 16/2004.

7. Gli Atti di programmazione, di cui al precedente comma 6, che saranno approvati la prima volta, come previsto dal comma 7 dell'art. 25 della L.R. 16/2004, con delibera di Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione del P.U.C. e senza modificarne i contenuti, stabiliranno gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale che saranno validi fino alla successiva modifica del piano stesso, nell'ambito di quelli previsti nelle due componenti del P.U.C.: Piano Strutturale e Piano Programmatico/Operativo.

8. Il Comune, nella fase tra l'adozione del P.U.C. e la sua approvazione, potrà attivare procedure ad evidenza pubblica, cui potranno partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati. Le manifestazioni di interesse presentate e contenenti le proposte di intervento, in ambiti previsti dal P.O., che risulteranno più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.U.C., saranno inserite negli atti di programmazione del primo triennio di attuazione del Piano Programmatico/Operativo.

Articolo 2 - Caratteri ed efficacia delle discipline del P.O. (regolativa, operativa e programmatica):

1. Il piano programmatico o piano operativo (P.O.) è articolato in:

- a. Previsioni regolative;
- b. Previsioni operative;
- c. Previsioni programmatiche.

2. Le previsioni regolative sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia della città esistente (zone omogenee A-B-C) e del territorio aperto (zone omogenee D, E, F, S, IR, IdC) in quanto inerenti all'esercizio da parte del Comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale.

3. Le previsioni operative individuano, all'interno del piano programmatico/operativo, le aree e gli immobili nelle quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente.

4. Le previsioni programmatiche contengono l'indicazione degli obiettivi strutturali del P.U.C. inserite o non inserite nelle previsioni operative triennali, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle strategie di trasformazione del territorio comunale che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni degli "atti di programmazione degli interventi";

5. Esse sono attuate con titolo abilitativo diretto, o con piani attuativi, nei casi espressamente previsti dai relativi articoli.

6. Le previsioni operative sono attuate previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o convenzionamento, ovvero con intervento di tipo diretto.



7. Le previsioni del Piano Strutturale non hanno valore conformativo degli immobili, hanno validità a tempo indeterminato e possono essere attuate esclusivamente previo inserimento nelle previsioni operative mediante successive implementazioni negli “atti di programmazione”:

- a. su iniziativa diretta del Comune, anche in attuazione di norme o progetti speciali;
- b. mediante accordi pubblico privati in esito ad un procedimento di riconoscimento di pubblico interesse, necessario alla realizzazione di interventi o di opere pubbliche.

Articolo 3 - Rapporti con il Piano Strutturale e con i Piani o le diverse discipline di settore di competenza comunale:

1. Il Piano, nelle diverse articolazioni: regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli della parte strutturale del P.U.C.

2. Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all’art. 21 *nonies* della legge 241/1990, il Piano programmatico/operativo costituisce l’unico quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l’accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Articolo 4 - Criteri e limiti di flessibilità del P.O.:

Ai sensi del comma 3, art. 26 della L.R. 16/2004, il provvedimento di approvazione di un P.U.A. può modificare il P.O. senza che sia necessaria l’approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- a. in tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;
- b. variazione del perimetro dell’ambito di intervento previsto dal P.O. , a seguito di verifica conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi e standard urbanistici;
- c. modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.O., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- d. nel caso di P.U.A. contigui, anche a destinazioni diverse ,modificandone , a parità di superficie, l’ubicazione reciproca nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi e standard urbanistici;
- e. modifiche conseguenti ad esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’esposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- f. motivata dimostrazione di una diversa dislocazione, nel perimetro del P.U.A., degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;

Articolo 5 - Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici – Poteri di deroga – Varianti SUAP:

1. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d’uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.

2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al P.O. consentiti dall’art. 14 del D.P.R. n° 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di calamità naturali o cause di forza maggiore.



3. Qualora il P.O. non individui aree, o individui aree insufficienti, destinate all'insediamento di impianti produttivi, ad eccezione di quelli previsti nelle zone "D4", l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto, in variante al P.O., con la procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 7/9/2010 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto- legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".

4. L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dall'art. 10 del DPR 380/2001 avvengono previo rilascio di **PdC** che può essere diretto o **convenzionato**.

Il PdC convenzionato, trova applicazione quando l'intervento deve essere accompagnato da interventi infrastrutturali. Esso è regolato dall'art. 28-bis del DPR 380/2001, al fine di semplificare le modalità di intervento con azioni amministrative più snelle. Si tratta di un'alternativa agli strumenti urbanistici attuativi che può essere impiegata qualora «le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del comune, con una modalità semplificata».

La convenzione deve specificare gli obblighi del soggetto attuatore per soddisfare l'interesse pubblico. In particolare deve regolamentare la cessione di aree, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le caratteristiche morfologiche degli interventi e l'eventuale realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali. A questi sono collegati gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire. Al procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato si applica quanto il T.U. prevede per il permesso di costruire, mentre la convenzione è sottoposta all'art.11 della legge 241/1990, in materia di accordi integrativo o sostitutivi di procedimenti, nel rispetto di quanto dispone il Codice dei contratti sulle opere di urbanizzazione a scomputo.

Esso è approvato dalla Giunta Comunale, ove conforme alle prescrizioni normative, su richiesta della parte interessata proprietaria dell'area da lottizzare.

La progettazione delle opere di urbanizzazione è disciplinata dagli "Atti di indirizzo di cui alla lett. h) – art. 50 L.R. 11/04" e dalla normativa tecnica vigente in materia.

Le opere di urbanizzazione, al termine dell'esecuzione, sono sottoposte a collaudo e quindi cedute all'Amministrazione Comunale.

5. Gli interventi di riqualificazione di immobili privati legittimamente costruiti possono prevedere quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta.

In questa ipotesi la convenzione conterrà la previsione che le superfici premiali potranno essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi previsti. La premialità deve, tra l'altro, prevedere, oltre all'intervento di riqualificazione ambientale anche una congrua riduzione della superficie del suolo impermeabilizzato.

Articolo 6 - Corrispondenza dei Tessuti Insediativi alla classificazione del D.I. n. 1444/68:

1. Le disposizioni nazionali e regionali che richiamano o rimandano al Decreto Ministeriale 2.4.68 n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967" si applicano ai tessuti insediativi del P.O. in conformità con la seguente tabella di corrispondenza:

| N. | Tessuti insediativi del P.O. | ZTO del DM 1444/68 |
|----|------------------------------|--------------------|
| 1 | Città storica (A1,A2,A3) | Zona "A" |



| | | | |
|---|---|--|--|
| 2 | Città esistente | a prevalente destinazione residenziale (B1,B2) | Zona “B satura” |
| | | a prevalente destinazione terziaria (D1) | Zona “D” |
| 3 | Città della trasformazione | a prevalente destinazione residenziale (B3) (C) (IR) | Zona “B3” e “C” |
| | | a prevalente destinazione terziaria (D2, D3, D4) | Zona “D” |
| 4 | Territorio agricolo (E1,E2,E3,E4,E5,E6) | | Zona “E” |
| 5 | Città pubblica e Servizi pubblici e privati | | Zone “F” ,”S” ,”R “ “Ldr” , “Idc” ”APA” |

La destinazione d’uso di un immobile o di un fabbricato è quella prevalente in termini di superficie utile.

Articolo 7 - Elaborati del P.U.C., efficacia e cogenza giuridica:

1. Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati, suddivisi nella parte strutturale e in quella programmatica / operativa:

PIANO STRUTTURALE

- ST1 Inquadramento territoriale scala 1:25.000
- ST2 Vincoli e fasce di rispetto da componenti ambientali 1/10000
- ST2a Vincoli e fasce di rispetto da componenti ambientali Nord 1/5000
- ST2b Vincoli e fasce di rispetto da componenti ambientali Sud 1/5000
- ST3 Vincoli e fasce di rispetto da componenti infrastrutturali 1/10000
- ST3a Vincoli e fasce di rispetto da componenti infrastrutturali Nord 1/5000
- ST3b Vincoli e fasce di rispetto da componenti infrastrutturali 1/5000
- ST4 Edifici storici ed artistici scala 1/10000
- ST5 Analisi della densità scala 1/10000
- ST 6a Trasformabilità zona Nord 1/5000
- ST 6b Trasformabilità zona Sud 1/5000
- ST 7 Nuovo assetto del territorio 1/10000
- ST 8a Rete Ecologica.
- ST 8b NTA rete ecologica

PIANO OPERATIVO (modificato come da delibera G.M. 91/2015 e pareri/prescrizioni degli Enti sovraordinati)

- PO1 Relazione
- PO2 Norme Tecniche di Attuazione
- PO3 Zonizzazione intero territorio 1/10.000
- PO 4 La città storica 1/10.000
- PO.05a zonizzazione Agnone in scala 1:2.000
- PO.05b zonizzazione San Nicola in scala 1:2.000
- PO.05c zonizzazione Ortodonico in scala 1:2.000
- PO.05d zonizzazione Montecorice e Casa del Conte in scala 1:2.000
- PO.05e zonizzazione Cosentini e Fornelli in scala 1:2.000
- PO.05f zonizzazione Giungatelle sud in scala 1:2.000
- PO.05g zonizzazione Zoppi in scala 1:2.000
- PO.05h zonizzazione Giungatelle Nord in scala 1:2.000
- PO.06 zonizzazione su base catastale in scala 1:10.000
- PO.07 indice di consumo del suolo e aree a standard in scala 1:10.000
- PO.08 (a-b-c-) Tavole delle sovrapposizioni in scala 1:10.000
- P.09 Atti di Programmazione degli Interventi



Tali atti, previsti dall'art. 25 della L.R. 16/2004, saranno approvati dal consiglio comunale, per la prima volta, contestualmente all'approvazione del PUC. Essi sono elaborati in conformità delle previsioni del PUC stesso senza modificarne i contenuti. Ad essi competono la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle aree e dei servizi pubblici e di uso pubblico da sottoporre ad esproprio per pubblica utilità. Tali interventi dovranno essere realizzati nell'arco di tre anni al termine dei quali perdono efficacia e decadono anche, i vincoli espropriativi. La delibera di approvazione degli atti di programmazione, per le opere pubbliche, comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dei lavori previsti. Il programma triennale delle opere pubbliche si coordina con le previsioni degli atti di programmazione.

2. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo delle norme.
3. Nel caso di contrasto tra i diversi elaborati grafici, prevale quello in scala maggiore.
4. In caso di contrasto tra norme diverse, prevalgono quelle dei piani sovraordinati e dei vincoli delle fasce di rispetto e poi nell'ordine:
 - a. le disposizioni inserite nelle presenti norme;
 - b. le disposizioni relative ai vincoli sovraordinati ed alle fasce di rispetto;
 - c. le disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica.
5. I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento facente parte del P.O. che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle norme tecniche operative.
6. Tutti gli interventi edilizi, nel prosieguo indicati come possibili, sia dalle tavole grafiche sia secondo le presenti norme di attuazione, devono essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti previste dai piani sovraordinati e dalle norme dei vincoli presenti sul territorio. Di conseguenza tutti i progetti di intervento edilizio dovranno essere, sempre, accompagnati dalla dichiarazione, asseverata, del progettista di conformità del progetto sia alle norme dei piani sovraordinati e sia dai vincoli presenti sul territorio.
- 7.

Capo 2 - Parametri e Classificazioni

Articolo 8 - Definizioni e grandezze urbanistiche - ambientali:

1. La disciplina del P.O. si applica sulla base delle seguenti definizioni e grandezze urbanistiche ed ambientali:

| N. | Acronimo | Definizione |
|----|----------|---|
| 01 | AT | Ambiti territoriali: Sono gli ambiti del territorio nei quali le trasformazioni urbanistiche sono attuate mediante comparti edificatori, eventualmente, applicando procedure perequative. Negli AT gli interventi sono subordinati alla formazione di un piano urbanistico attuativo esteso all'intero ambito. |
| 02 | AR | Ambiti di riqualificazione: Sono gli ambiti che interessano aree dimesse o in via di dismissione, o ambiti urbani da riqualificare, con presenza di edifici da riutilizzare, per i quali si prevedono interventi di riqualificazione. |



| | | |
|----|-----|---|
| 03 | ST | Superficie territoriale: misura in mq. la superficie di un'area la cui trasformazione è subordinata all'approvazione e convenzionamento di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) , costituente una unità minima d'intervento, come individuata nelle tavole del PUC in attuazione diretta del P.O.; essa comprende, oltre alle aree private (superficie fondiaria), le aree pubbliche destinate dagli strumenti urbanistici ad urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste. Ad essa si applica l'Indice di edificabilità territoriale (UT). |
| 04 | SF | Superficie fondiaria: misura in mq. la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento diretto o P.U.A.; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, esistenti e/o previste. Alla SF si applica l'indice di edificabilità fondiaria UF. |
| 05 | SC | Superficie coperta: misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine. Sono esclusi dal computo della superficie coperta i corpi aggettanti con funzione meramente ornamentale, nonché balconi, pensiline e gronde il cui sporto, misurato in proiezione orizzontale, non superi la misura di m. 1,20. |
| 06 | SPf | Superficie permeabile fondiaria: misura in percentuale la quota di SF che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche. L'avente titolo può richiedere, mediante asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la diminuzione della SPf, sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo di cui viene a costituire parte integrante e sostanziale. |
| 07 | SPt | Superficie permeabile territoriale: misura in percentuale la quota di ST che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche. L'avente titolo può richiedere, previo asseverazione da parte di professionista abilitato, la diminuzione della SPt, sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo di cui viene a costituire parte integrante e sostanziale. |
| 08 | CI | Capacità insediativa: esprime il numero di abitanti insediabili teorici, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici ed è data dal rapporto tra Volume V/100 mc/ab. |



| | | |
|----|-----------|--|
| 9 | DA DAR | <p>Densità arborea e arbustiva: esprimono rispettivamente il numero di alberi e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento:</p> <p>DA = densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).</p> <p>DAR = densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi). Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli artt. 892 e 893 del Codice Civile.</p> <p>L'avente titolo può richiedere, sulla base di una perizia asseverata redatta da un professionista abilitato degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere, la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DA e della DAR. La monetizzazione sostitutiva è pari al costo degli impianti arborei o arbustivi non realizzati determinato dal Responsabile dello S.U.E., sulla base del prezzario regionale delle OO.PP. I proventi delle monetizzazioni sono allocati in un fondo vincolato per la realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico.</p> |
| 10 | LL | <p>Lotto libero: porzione di suolo inedificato già dotato delle principali opere di urbanizzazione, che costituisce parte di un tessuto del sistema insediativo compreso all'interno del territorio esistente, al netto della SF utilizzata per il computo dell' IF afferente ed asservito ad interventi edificatori precedenti .</p> <p>Il lotto libero deve esistere alla data di adozione del P.U.C. e non può quindi derivare da un successivo frazionamento catastale. Nei lotti liberi il Piano Operativo disciplina gli interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, definendo le regole urbanistiche (indice, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.).</p> |



Articolo 9 - Definizioni e grandezze edilizie - ambientali:

1. La disciplina del P.O. si applica sulla base delle seguenti definizioni e grandezze edilizie ed ambientali:

| | Acronimo | Definizione |
|----|----------|---|
| 01 | SUL | <p>Superficie utile lorda (SUL): misura in mq. la somma delle superfici lorde dell'Unità Edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici, se esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none">a) superfici dei vani corsa degli ascensori e relativi spazi di sbarco, vani scala, scale e tappeti mobili ,androni di ingresso qualora costituiscano parti dell'edificio necessarie all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ,spazi e vie di fuga previsti dalle norme antincendio;b) locali e volumi tecnici ,anche per le parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura; tra questi rientrano, anche i locali destinati allo stoccaggio dei rifiuti ed alla raccolta differenziata dei rifiuti;c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, porticati al piano terra, aperti su almeno tre lati; porticati o tettoie se di uso privato o condominiale. Sono esclusi dal calcolo delle SUL ,per una aliquota non superiore al 40% della SC determinata dalle altre parti del fabbricato i balconi e le logge ai piani superiori quando il rapporto tra larghezza e profondità sia almeno pari a 3/ 1d) serre captanti, torri o camini di ventilazione ed altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente potranno essere individuati in sede regolamentare specifica o nell'ambito dei PUA;e) balconi di sporgenza superiore a mt. 1.20:f) le superfici di cui alle lett. a), e e), sommate tra loro, non devono superare il 40% dell'intera SUL;g) le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto;h) manufatto di legno di altezza massima mt. 2.0 alla gronda e superficie coperta massima di mq. 10 ,pertinenziali all'abitazione principale, destinato a deposito attrezzi giardinaggio o ai giochi dei bambini, installati in maniera precaria senza fondazione stabile e nel rispetto delle leggi del codice civile per quanto attiene le distanze. |



| | | |
|----|----|--|
| 02 | H | Altezza degli edifici: misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel provvedimento del Comune che stabilisce linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (sia essa <i>a falda inclinata o a terrazzo</i>) e il piano verticale di facciata. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extra corsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, etc.). Salvi i casi disciplinati dal P.O. e dai PUA, resta fermo il rispetto delle altezze e delle distanze minime tra fabbricati disciplinati dal D.M. 1444/98. |
| 03 | P | Numero dei piani: rappresenta il numero massimo dei piani fuori terra ammessi in un determinato tessuto. Lo spazio posto tra il piano orizzontale di calpestio e l'estradosso del solaio orizzontale superiore è un piano, indipendentemente dall'altezza. Non si conteggiano nel numero dei piani: a) quelli seminterrati a condizione che l'estradosso del solaio orizzontale superiore emerga non oltre 90 cm. dalla quota di marciapiede; b) quelli sotto il tetto, a condizione che abbiano le caratteristiche per essere esclusi dal calcolo della SUL; c) il piano "pilotis" qualora l'intradosso del solaio orizzontale superiore emerga oltre 2.00 mt. dalla quota di marciapiede. |
| 04 | V | Volume del fabbricato: misurato in metri cubi (mc.), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (SUL), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i piani di calpestio del piano medesimo ed il piano di calpestio superiore. |
| 05 | DC | Distanza dai confini: rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e l'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbrica, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione dei centri storici, in mt.5.0 |
| 06 | DS | Distanza degli edifici dalle strade: rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. |



| | | |
|----|----|--|
| 07 | DE | <p>Distanza fuori terra tra edifici: rappresenta la distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del D.M. 1444/68. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.</p> <p>Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, il distacco viene fissato in via generale e salvi i casi puntualmente disciplinati dal P.O. e dai PUA, ad esclusione del centro storico, in mt. 10,00.</p> |
| 08 | AC | <p>Area di concentrazione edilizia: con riferimento alle aree di trasformazione, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria SF che comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici comprese le eventuali rampe d'accesso qualora gli stessi non siano realizzati a raso.</p> |
| 09 | VM | <p>Verde di mitigazione con valenza ecologica: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area attrezzata prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto.</p> |
| 10 | VS | <p>Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo: con riferimento alle aree di trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici può comprendere suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità e per altre attrezzature pubbliche di interesse generale nonché verde di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde registrato e trascritto a favore del comune.</p> |

2. Restano autonomamente applicabili, nei limiti previsti dalle singole fattispecie, le disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili, di sostenibilità degli edifici e di adeguamenti al piano del colore, che saranno eventualmente previste nel Regolamento Edilizio Urbanistico.

Articolo 10 - Indici urbanistici - ambientali:

1. La disciplina del P.O. si applica sulla base dei seguenti indici urbanistici ed ambientali:

| N. | Acronimo | Definizione |
|----|----------|---|
| 01 | UT | <p>Indice di utilizzazione o di edificabilità territoriale: rappresenta il volume V massimo realizzabile per ogni metro quadro di Superficie Territoriale ST. Il rapporto è espresso in mc/mq.</p> |



| | | |
|----|-----------------|---|
| 02 | UF | Indice di utilizzazione o di edificabilità fondiaria: rappresenta il volume V massimo realizzabile per ogni metro quadro di Superficie Fondiaria SF. Il rapporto è espresso in mc/mq. |
| 03 | UF _e | Indice di utilizzazione o di edificabilità fondiaria esistente: rappresenta il rapporto tra il volume edificato esistente e la superficie fondiaria (UF _e = V esistente/SF). Il rapporto è espresso in mc/mq. |
| 04 | IC | Indice di copertura: esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta SC e la Superficie fondiaria SF, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità del Volume V e della Superficie utile SUL della costruzione stessa. |
| 05 | IP | Indice di permeabilità: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie Territoriale ST o Fondiaria SF, come specificato dalle presenti norme tecniche. |
| 06 | RC | Rapporto di copertura: il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie Coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie Fondiaria pertinente (RC = SC/SF): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria. |

Articolo 11 - Usi del territorio – definizioni generali:

1. Il PUC pianifica e disciplina gli usi del territorio sulla base del principio secondo il quale, in materia di governo del territorio, provvede a suddividere le categorie di destinazione d'uso in più sottocategorie tali da giustificare anche diverse modulazioni di calcolo del contributo di concessione.
2. La disciplina generale degli usi del territorio operata dal piano è una disciplina funzionale urbanistica e pertanto regola gli usi ai soli fini di governo del territorio.
3. Il P.O., al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici da reperire nelle trasformazioni urbanistiche e nelle realizzazioni edilizie in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, definisce e quantifica il carico urbanistico primario indotto dalle singole destinazioni e la soglia minima di rilevanza.
4. Nella disciplina funzionale delle varie aree vengono definiti gli usi non ammessi e gli usi regolati in percentuale rispetto alla superficie utile lorda (**SUL**) o al volume (**V**) complessivo.

Articolo 12 - Criteri generali relativi agli Usi del territorio:

1. Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, sono articolati in raggruppamenti di categorie funzionali specificate negli articoli che seguono.
2. Gli Usi principali del territorio sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.
3. Le destinazioni d'uso degli immobili e delle unità immobiliari e la SUL relativa devono essere sempre obbligatoriamente indicate sia nei progetti di intervento edilizio diretto e sia nei piani urbanistici attuativi.
4. Ad ogni "Uso" il Piano attribuisce il relativo Carico urbanistico primario Cu, in relazione al fabbisogno di



parcheggi pubblici e privati. Il Carico urbanistico primario, Cu, è articolato nelle tre categorie: “B” (Basso Carico urbanistico primario), “M” (Medio Carico urbanistico primario), “A” (Alto Carico urbanistico primario). Ad ogni carico urbanistico corrisponde una diversa superficie di area da destinare a parcheggio pertinenziale. Precisamente al carico urbanistico basso corrispondono 10 mq. di parcheggio ogni 100 mc. di volume lordo fuori terra; al carico urbanistico medio corrispondono 12 mq. di parcheggio ogni 100 mc. di volume lordo fuori terra ed ,infine, al carico urbanistico alto corrisponde un’area di parcheggio di 15 mq. ogni 100 mc. di volume lordo. Oltre a tali superfici, per le strutture a destinazione terziaria vanno previste ulteriori aree standard per parcheggio nelle misure stabilite dalle presenti norme e/o dalle leggi regionali e statali vigenti.

5. Negli articoli successivi relativi alle previsioni nelle singole “zone urbanistiche” sono indicati gli usi non ammessi ed eventuali quantità minime e massime di specifici usi da non superare.
6. Gli usi da non superare sono misurati da una percentuale che deve essere calcolata, nei casi di PUA , rispetto alla SUL (ovvero al volume V) complessiva del comparto; negli altri casi con riferimento alla SUL (ovvero al volume V) complessiva dell’Unità Edilizia.
7. L’integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell’ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.
8. E’ consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all’interno della stessa unità immobiliare, purché non in contrasto con il precedente comma, ribadendosi che è sempre consentito il mutamento della destinazione d’uso nell’ambito delle cinque categorie funzionali previste dalla legge 164/2014 art.17.
9. Le destinazioni d’uso ed i cambi di destinazione d’uso, sono consentiti, secondo i limiti stabiliti dalle norme delle diverse componenti del P.O. e compatibilmente con le previsioni del piano stesso.
10. La giunta municipale ,su conforme parere del R.U.P. ,nella fase di definitiva approvazione del PUC ,può apportare quelle modifiche alla delimitazione della classificazione urbanistica di aree contigue, al fine di renderle corrispondenti sia alla delimitazione catastale e sia alla conformazione orografica dei luoghi. Tali modifiche andranno riportate sulla cartografia della zonizzazione e trasmesse agli Enti preposti.
11. Le sedi delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti i tessuti insediativi del P.O., fermo restando il rispetto delle norme speciali che disciplinano le specifiche attività o la verifica di compatibilità con gli impianti esistenti.
12. Sono fatte ,comunque, salve le destinazioni d’uso legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti norme , salvo che non siano in contrasto con le leggi sanitarie e con la verifica di inquinamento acustico.
- 13.

Articolo 13 - Usi del Territorio e carico urbanistico primario:

1. Gli usi del Territorio, salvo diverse disposizioni riportate nelle componenti specifiche delle presenti norme , sono articolati in sette funzioni:
 - a. Abitative
 - b. Commerciali
 - c. Terziarie e servizi



- d. Turistico – ricettive
 - e. Produttive
 - f. Agricole
 - g. Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico e parcheggi non pertinenziali.
2. Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU), le principali destinazioni d’uso sono così classificate:
- a) U1 - Abitative
 - b) U2 - Commerciali
 - c) U3 - Terziarie
 - d) U4 - Turistico, ricettive e congressuali
 - e) U5 - Produttive e manifatturiere
 - f) U6 - Agricoli e agrituristici
 - g) Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico
3. In caso di edifici o attività contenenti funzioni con diversi carichi urbanistici primari, il carico complessivo è dato dalla somma dei rispettivi carichi.
4. Le destinazioni d’uso con il relativo carico urbanistico primario(Cu) sono le seguenti:

| | DESTINAZIONI | CARICO URBANISTICO PRIMARIO(CU) |
|----|-----------------------------|---|
| a) | U1 - Usi abitativi | U1/1 - Abitazioni residenziali (Cu B) |
| | | U1/2 - Abitazioni collettive e attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, non organizzate in forma imprenditoriale (Cu B) |
| b) | U2 - Usi commerciali | U2/1 – Esercizi commerciali di vicinato ed esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti (rif. art. 4, comma 1 lettere a) e b) della L.R. 1/2014) (Cu B) |
| | | U2/2 – Strutture di vendita medie alimentari e non alimentari, (rif. art. 4, comma 1 lettere c) e d) della L.R. 1/2014) (Cu M) ; |
| | | U2/3 – Depositi commerciali e commercio all’ingrosso (Cu B) |
| | | U2/4 – Esercizi commerciali floro vivaistici (Cu M) |
| c) | U3 - Usi terziari | U3/1 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero quali attività di svago e sport senza presenza di pubblico) (Cu M) |
| | | U3/2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici ,cliniche veterinarie, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B) |
| | | U3/3 - Artigianato di servizio alla famiglia (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) (Cu B) |
| | | U3/4 -Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni (Cu M) |



| | | |
|----|---|--|
| | | U3/5 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa ,sale per il pubblico spettacolo (Cu A) |
| | | U3/6 - Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali) (Cu A) |
| d) | U4 - Usi turistici | U4/1 - Ricettivo diffuso (Cu B) : a. le attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast organizzate in forma imprenditoriale; b. gli esercizi di affittacamere; c. le attività ricettive in esercizi di ristorazione; d. le unità abitative ammobiliate ad uso turistico non imprenditoriali; e. le strutture ricettive – residence fino a 30 posti letto. |
| | | U4/2 Ricettivo alberghiero (se <= 30 camere (Cu M) , se > 30 camere (Cu A) : a. gli alberghi; b. i motel; c. i villaggi-albergo; d. le residenze turistico-alberghiere. |
| | | U4/3 Ricettivo extralberghiero (Cu M) a. le strutture ricettive – residence con più di 30 posti letto b. le unità abitative ammobiliate ad uso turistico imprenditoriali; c. le attività ricettive in residenze rurali; d. le case per ferie; e. gli ostelli per la gioventù; f. le foresterie per turisti; g. le case religiose di ospitalità; h. i centri soggiorno studi; |
| | | U4/4 - Centri congressuali (Cu A) |
| | | U4/5 – Strutture ricettive all’aperto (Cu M) a. campeggi b. campeggi di transito |
| e) | U5 - Usi produttivi e manifatturieri | U5/1 Artigianato produttivo (Cu B) |
| | | U5/2 Depositi e magazzini (Cu B) |
| | | U5/3 IdC Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..) (Cu B) |
| | | U5/4 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu B) |
| f) | U6 - Usi agricoli e agrituristici | U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo) |
| | | U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo) |
| | | U6/3 Impianti zootecnici intensivi (Cu nullo) |



| | | |
|----|---|--|
| | | U6/4 Strutture agrituristiche (Cu B) Le strutture agrituristiche seguono le norme regionali nella loro |
| | | U6/5 Impianti florovivaisti agricoli. Nel caso di impianti con vendita al pubblico si applica un Cu B calcolato in rapporto alla sola superficie di vendita. |
| g) | Usi connessi ad attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico | Rimessa privata di veicoli (Cu nullo); In ogni caso vanno garantiti i parcheggi derivanti dai carichi urbanistici di cui ai successivi commi 5, 6 e 7 in relazione alle dotazioni minime di cui all'art. 14 " <i>Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati</i> ". |

5. La destinazione d'uso connessa alle attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico e relative ai servizi urbani e di quartiere ,per gli insediamenti residenziali ,comprendente anche le attrezzature previste dall' art. 3 del D.M. 1444/68 per gli standard di quartiere, comporta i seguenti carichi urbanistici:

- a. Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, costituite da asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie; sono attrezzature integrative quelle per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi e quelle per mense e refettori di servizio alle scuole (**Cu A**);
- b. Attrezzature di interesse comune, costituite da centri civici, sociali e culturali, uffici amministrativi pubblici e religiosi; attrezzature integrative a quelle per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi ed a quelle per mense e refettori connesse alle attività religiose (**Cu B**);
- c. Attrezzature per verde, gioco e sport, costituite da parchi e giardini urbani di quartiere, attrezzature per il gioco dei bambini e attrezzature per lo sport all'aperto (**Cu B**);
- d. Parcheggi (**Cu nullo**).

6. Le Attrezzature di interesse generale comportano i seguenti carichi urbanistici:

- a. Scuole private e musei (**Cu A**);
- b. Attrezzature per l'assistenza sociale: residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali (**Cu B**);
- c. Attrezzature sportive (**Cu A**);
- d. Autorimesse per i mezzi pubblici (**Cu B**);
- e. Attrezzature per spettacoli all'aperto (**Cu A**);
- f. Attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (**Cu A**).

Articolo 14 - Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici:

1. Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2, del DM n. 1444/1968, e ferme restando eventuali diverse disposizioni delle norme operative e relative schede norma, si stabilisce quanto segue:

- a. nella Città storica, previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dalla normativa di settore , sia per carenza di aree disponibili ,sia per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi e sia per ragioni connesse al regime di traffico. In caso di monetizzazione i relativi proventi devono essere destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici nei dintorni dell'attività insediata.



- b. nella Città della trasformazione i PUA ed i titoli abilitativi convenzionati devono assicurare l'intera dotazione di parcheggi pubblici.
- 2. La "Verifica di sostenibilità urbanistica", correda e integra la progettazione degli interventi assoggettati a PUA .
- 3. Il reperimento delle aree da destinare a parcheggi pubblici e la realizzazione delle relative opere, sono a carico dei soggetti privati titolari sia degli interventi diretti e sia di quelli indiretti di iniziativa privata.

Articolo 15 - Disciplina dei parcheggi pubblici e di uso pubblico e privati:

- 1. I parcheggi edilizi vanno progettati e localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari, o l'attività di cui sono a servizio; possono, però, essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale e comunque entro un raggio massimo di 200 metri, purché il rapporto di servizio tra il parcheggio e l'attività sia disciplinato da un negozio giuridico con le forme previste dal Codice Civile, e il predetto parcheggio sia collegato all'unità edilizia con un percorso pedonale rispondente alle norme in materia di barriere architettoniche.
- 2. Qualora detti parcheggi siano a servizio di destinazioni non residenziali ed adibiti ad attività private aperte al pubblico o comunque ad attività generanti un flusso di persone superiore all'uso residenziale, la disponibilità effettiva negli orari di apertura ,a favore degli utenti e degli esercenti , dei parcheggi a servizio dell'attività nella misura minima prevista dalle presenti norme ,costituisce requisito obbligatorio e presupposto sostanziale di legittimazione dell'esercizio o di prosecuzione dell'attività stessa.
- 3. I parcheggi pubblici devono essere localizzati in aree scoperte.
- 4. Il regime giuridico e la gestione di tali parcheggi è disciplinato dalla convenzione urbanistica o dall'atto unilaterale d'obbligo ,debitamente registrato e trascritto, che costituisce parte integrante dell'accordo di pianificazione o del PUA o del titolo abilitativo convenzionato cui accede. I parcheggi pubblici devono essere ceduti gratuitamente al Comune .
- 5. I parcheggi non pertinenziali privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree private, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici previsti dalle presenti norme, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici.

Articolo 16 - Definizione di opere di urbanizzazione primaria:

- 1. Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture e i servizi necessari per legittimare l'edificabilità effettiva di un'area o interventi sugli edifici esistenti che comportino un incremento del carico urbanistico ; esse sono essenziali e necessarie per assicurare la sostenibilità degli insediamenti in relazione al carico urbanistico indotto e per garantirne funzionalità e qualità igienico sanitaria.
- 2. Le opere di urbanizzazioni primarie, sono le seguenti:
 - a. strade residenziali;
 - b. spazi di sosta o di parcheggio;
 - c. fognature;
 - d. rete idrica;
 - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - f. pubblica illuminazione;
 - g. spazi di verde attrezzato;
 - h. cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - i. opere relative alla messa in sicurezza dei terreni dal punto di vista idraulico e geologico;



- j. opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;
- k. formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- l. piazzole di sosta per gli autobus;
- m. piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- n. spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
- o. interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- p. bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;
- q. infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

Articolo 17 - Definizione di opere di urbanizzazione secondaria:

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare le esigenze dell'intero territorio comunale.
2. Esse rappresentano il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
3. Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:
 - a. asili nido e scuole per l'infanzia;
 - b. scuola dell'obbligo;
 - c. strutture e complessi per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo;
 - d. mercati di quartiere;
 - e. delegazioni comunali;
 - f. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - g. impianti sportivi di quartiere;
 - h. aree verdi di quartiere;
 - i. centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
 - j. opere necessarie per lo smaltimento ed il riciclaggio dei rifiuti urbani (isole ecologiche, siti di trasferralza rifiuti, ecc).

Articolo 18 - Dotazione minima di servizi

1. Lo standard per abitante teorico è quantificato in 100 mc. di volume residenziale lordo, ragguagliato a 30 mq. di SUL.
2. Fatte salve le maggiori previsioni quantitative puntualmente disciplinate dalle presenti norme , le dotazioni minime di aree per servizi ,in ragione delle diverse destinazioni d'uso, non possono essere complessivamente inferiori a:
 - a. relativamente alla residenza, mq. 20 per abitante teorico;
 - b. relativamente all'artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone ;
 - c. relativamente al commercio e strutture direzionali, mq. 80 ogni 100 mq. di SUL, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
 - d. relativamente al turismo:



- per i ristoranti mq 80 per ogni 100 mq. di SUL;
 - per gli alberghi 1 posto auto per ogni camera;
 - per gli insediamenti all'aperto mq. 10 per ogni 100 mq di ST.
3. La determinazione delle superfici minime a parcheggio è effettuata ai sensi dei precedenti art.13 e 14 , conseguentemente la dotazione minima degli altri servizi è quella risultante dalla differenza tra i valori complessivamente calcolati e la superficie destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico P2.
4. Il conseguimento degli standard, così come previsto sia dalle presenti N.T.A. ,sia dal P.T.C.P., può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree limitrofe.
5. L'Amministrazione, su richiesta dell'interessato, può consentire la compensazione se all'interno del PUA tali aree siano parzialmente reperibili. La compensazione può essere effettuata con aree a servizi anche esterne all'ambito di intervento, purché funzionali al carico urbanistico indotto.
6. I progetti dei PUA relativi a nuovi insediamenti devono contenere almeno la dotazione minima complessiva di aree per opere di urbanizzazione primaria.
7. Ai sensi della L. 24 dicembre 2007, n. 244, art. 1, comma 258, per interventi di edilizia convenzionata, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, la trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree su cui realizzare immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti la convenzione disciplinerà la realizzazione di alloggi a canone calmierato, concordato o sociale, le condizioni ed i requisiti di accesso ed i prezzi di prima cessione.
8. Le aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria assoggettate a convenzionamento, debbono essere cedute gratuitamente, e vincolate ad uso pubblico a favore del Comune.
9. Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto o nelle fasce a servizi ed infrastrutture, previo parere favorevole di compatibilità da parte dell'Autorità o del Dirigente competente alla tutela del vincolo o dell'attuazione dell'opera pubblica.
10. I PUA e le convenzioni relative a nuovi insediamenti, devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento funzionale dell'insediamento edilizio , anche se esterna al perimetro di intervento.
11. Per le attività commerciali disciplinate dalla L.R. 1/2014 si applicano i relativi standard urbanistici, se superiori a quelli previsti dalle presenti norme.

Capo 3 - Sistema dei vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto

Articolo 19 - Disposizioni generali sui vincoli anche se derivanti da piani sovraordinati:

1. Il Piano Strutturale evidenzia i vincoli derivanti da fonti normative statali e regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore o da piani settoriali prevalenti sul P.O. per effetto di norme aventi carattere di specialità.
2. La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti, temporalmente, alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato alla componente strutturale del P.U.C.
3. *La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, indipendentemente da quanto riportato nelle allegate tavole grafiche, ed i conseguenti divieti e limiti alla trasformabilità degli immobili, dovrà*



essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo e successivo dell'intervento.

4. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi sugli immobili vincolati è subordinato al preventivo atto d'assenso, comunque denominato, dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Articolo 20 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto:

1. Le fasce di rispetto sono aree ricadenti in zone a tessuto insediativo nell'ambito delle quali operano divieti o limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità ulteriori, rispetto a quelli previsti dalle norme della zona su cui ricadono, e sono volti ad evitare che tali interventi possano arrecare pregiudizio all'oggetto di vincolo o tutela che le origina e che l'ordinamento giuridico intende salvaguardare, e che i medesimi interventi possano, a loro volta, essere pregiudicati dall'esercizio degli oggetti che originano il rispetto, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale.

2. La rappresentazione delle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore è ricognitiva; per quelle di competenza comunale, è costitutiva.

3. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi nelle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore, salvo che non siano di carattere meramente conservativo dell'esistente o esplicitamente ammessi dalle norme, sono subordinati al preventivo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Articolo 21 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del D. L.22 /01/ 2004, n. 42:

1. I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. La Carta dei vincoli evidenzia a titolo ricognitivo le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate per legge. Tra esse i territori costieri, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. approvato con R.D.1778/1933, i parchi e le riserve, i territori coperti da boschi, le zone di interesse archeologico indiziate il tutto come riportato anche nella tavola 1.3.2 del P.T.C.P.

Articolo 22 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/20

Per qualsiasi intervento sulle aree comprese nelle zone di interesse archeologico indiziato, prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario darà comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici e Archeologici, nonché all'Ente Parco Nazionale del Cilento, restando salvi ed impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal Capo VI del D. Lgs.vo 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Di concerto con la Soprintendenza e con l'Ente Parco, l'esecuzione dei lavori sarà preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dagli Enti succitati.

1. Per le aree di interesse archeologico, ma non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e



del paesaggio- , ma con probabilità di ritrovamenti archeologici ,gli interventi previsti sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A. , S.C.I.A. ,o atto equivalente , alla domanda di permesso di costruire da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della copia dell'attestato di avvenuta presentazione della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

2. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria, nei casi in cui le opere da eseguirsi comportano l'esecuzione di scavi che superino la profondità di 50 cm, l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

Articolo 23 - Vincoli da piani sovraordinati:

Il PUC è sottoposto alle prescrizioni ,disposizioni e vincoli derivanti dal Piano Territoriale Regionale approvato con L.R. 13.10.2008 n° 13; dal Piano Territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del consiglio provinciale n° 30.03.2012 n° 15 , dal Piano del Parco Nazionale del Cilento di cui alla delibera della Giunta Regionale della Campania n° 617 del 13.04.2007 approvata dal consiglio regionale il 24.10.2009 e pubblicata sul BURC del 27.01.2010 ,dal piano territoriale paesistico del Cilento Costiero approvato con decreto del Ministro per i beni culturali ed ambientali del 23.01.1996,dalle misure di conservazione per i siti Natura 2000 della Regione Campania zone ZPS e siti SIC di cui alla delibera della regione Campania n° 23 del 19.01.2007, così come integralmente sostituite da quelle riportate in allegato alla deliberazione 2295 del 29.12.2007 “ Decreto 17.10.2007 del Ministero dell’Ambiente e della tutela del territorio e del mare avente per oggetto “ criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a zone speciali di conservazione (ZSC) ed a zone di protezione speciale (ZPS) “ presa d’atto e adeguamento della deliberazione di G.R. 23 del 19.01.2007 - con allegati-“ .

In caso di discordanza cartografica prevalgono le disposizioni dei citati piani sovraordinati rispetto a quelli del PUC.

Articolo 24 - Beni Culturali e paesaggistici:

1. Negli elaborati del Piano Strutturale sono graficamente individuati:

- I beni culturali individuati ai sensi dell’art. 10 del D. Lgs. n° 42/2004;
- I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- I fiumi ,i torrenti i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ,e le relative sponde o piedi di argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- I territori coperte da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a rimboschimento;
- Le zone di interesse archeologico;
- Le aree comprese nella zonizzazione del piano territoriale paesaggistico del Cilento Costiero e del Parco Nazionale del Cilento ;
- Da fonti della soprintendenza dei beni archeologici di Salerno, risulta vincolata la “Torre Medievale con annesso palazzo” alla frazione Ortodonic.
- Tutti i beni paesaggistici, così come individuati ai sensi dell’art. 142, lettera a,c,g,h del Dlgs n° 42/2004.



2. Su tali immobili vige la disciplina di cui all'art. 142 del DLgs 42/2004, oltre a quelle specifiche di cui ai successivi articoli:

art. 28 "Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di rispetto acque pubbliche, fiumi ed altri corsi d'acqua pubblici"

art. 31 "Aree boscate o già destinate a bosco ed aree percorse dal fuoco".

Articolo 25 - Vincolo idrogeologico – forestale

1. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 "Approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani", e della legislazione regionale in materia, esse conservano la specifica destinazione di zona urbanistica.

Articolo 26 - Vincolo sismico:

1. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 (sismicità bassa), dall'ordinanza PCM. 3274 del 20/03/2003.

2. Nella progettazione degli edifici dovranno essere rispettate le norme specifiche in materia ed adottate misure volte alla riduzione della vulnerabilità degli edifici.

Articolo 27 - Zona di Protezione Speciale – Sito Interesse Comunitario:

1. Natura 2000 è un sistema di zone di tutela, finalizzato alla conservazione della biodiversità, per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario. La rete 2000 comprende le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Birds"

La Zona di Protezione Speciale (ZPS), appartenente alla Rete Natura 2000, ricadente nel territorio comunale è la seguente:

- ZPS IT 8050036 "Parco Marino di S.Maria di Castellabate".
- SIC/ZPS IT 8050048 "Costa tra punta Tresino e le Ripe Rosse".

Le medesime sono inserite nell'elenco dei siti di interesse comunitario (SIC) e delle zone di protezione speciale (ZPS) ricadenti nel territorio della Regione Campania.

In tali zone di protezione valgono le norme specifiche di cui alla citata direttiva comunitaria.

2. L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel P.U.C.

Indirizzi generali e direttive per la progettazione degli interventi nelle zone di protezione speciale:

Al fine di perseguire gli obiettivi della Rete Natura 2000 in tali zone, il Comune incentiverà la tutela e il mantenimento delle forme tradizionali del mosaico ambientale mediante obiettivi generali di gestione, riferiti all'insieme degli habitat e delle specie di importanza comunitaria.

3. Per le zone ZPS lungo il fiume Roviscelli, in particolare, vale quanto disposto dall'art. 10 comma 3 del Piano del Parco Nazionale del Cilento che si riporta integralmente "Le fasce di pertinenza fluviale sono delimitate, negli strumenti urbanistici locali, d'intesa con l'Ente Parco e l'autorità di Bacino, tenendo conto oltre alle aree golenali ed a quelle inondabili con tempi di ritorno pluricentennari, anche di tutte le aree ecologicamente e paesisticamente connesse alle dinamiche fluviali. *In carenza di tali*



delimitazioni , le fasce si intendono estese da ambo i lati del corso d’acqua per 150 mt. dal ciglio”.

Vale a dire che le fasce di rispetto sono fissate al valore massimo di mt. 150 , ma , salvo intesa con l’Ente Parco e l’autorità di Bacino, esse potranno essere ridotte previo dimostrazione dell’ampiezza delle effettive aree golenali e delle fasce inondabili.

Articolo 27bis- Valutazione di incidenza:

Si precisa e chiarisce che vanno assoggettate a procedura di valutazione di incidenza, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti ,tutte le opere che possono avere incidenze significative sui siti ZPS IT8050048- “costa tra Punta Tresino e le Ripe Rosse” e SIC/ZPS IT8050036 “Parco Marino di S. Maria di Castellabate” tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei siti stessi. Lo studio di incidenza dovrà rispondere alle disposizioni dell’allegato G del DPR 357/97 e s.m.i. ed in particolare dovrà contenere la descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nei siti Natura 2000 e rinvenibili nell’area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati, nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione / riduzione delle incidenze, eventualmente, rilevate.

Articolo 28 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di rispetto di tutti i corsi d’acqua pubblici:

1. Il Piano Strutturale, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale, rileva a fini ricognitivi le seguenti fonti di vincolo idrogeologico e idraulico e le relative fasce di rispetto:

1.1 Corpi idrici:

- a. Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese si applicano le disposizioni del R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie;
- b. A tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici si applica il D.L.03.04. 2006 n. 152 - Norme in materia ambientale – art. 152;
- c. Per i fiumi, i torrenti, ed i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna si applica il D.L.22.01.2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio – art. 142;

1.2 Il vincolo, di cui al comma 1.1. lett. a), è posto al fine di tutelare le acque pubbliche e controllare i relativi lavori.

1.3 Il vincolo idraulico comporta l’inedificabilità assoluta e i divieti indicati dai seguenti articoli del T.U. 523/1904:

- art. 96 – lavori vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro sponde, alvei;
- art. 97 – indica i lavori che si possono eseguire con speciale permesso del Genio Civile;
- art. 98 – indica i lavori che si possono eseguire con articolare permesso del Ministero LL.PP.

Il vincolo, di cui al comma 1.1. lett. c) impone che i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna sono considerate “ope legis” di interesse paesaggistico e come tali assoggettato alle disposizioni della parte terza titolo I° del D.leg.vo 42/2004, n. 42 modificato dall’art. 12 del D.leg.vo 157/2006 poi modificato



dall'art. 2 del D.leg.vo 63/2008. Tanto anche in conformità della disposizioni dell'art. 30 c3 del PTCP che dispone che le aree di pertinenza fluviale sono delimitate, negli strumenti urbanistici locali, tenendo conto, oltre alle aree golenali ed a quelle inondabili con tempi di ritorno pluricentenari, anche di tutte le aree ecologicamente e paesisticamente connesse alle dinamiche fluviali. *In carenza di tali delimitazioni, le fasce si intendono estese da ambo i lati del corso d'acqua per 150 m. dal ciglio.* "

Articolo 29 - Condizioni di fattibilità geologica

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità geologica:

- Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.
- Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali sono indicate la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.
- Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini dell'individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità riscontrate, sono definite la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Articolo 30 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici

La Carta della stabilità dei versanti suddivide le porzioni del territorio comunale di Montecorice in aree omogenee caratterizzate dalle seguenti condizioni di stabilità:

- Instabilità massima: caratterizza porzioni di territorio con evidenti condizioni di pericolosità determinate dalla presenza di fenomeni franosi attivi e nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo ai fini urbanistici. Nelle zone già edificate è necessario intervenire con opere miranti alla bonifica idrogeologica ed al riassetto territoriale in termini di sicurezza; in tali zone sono consigliabili solo quelle trasformazioni che non aumentino il carico antropico.
- Instabilità forte: caratterizza porzioni di territorio con evidenti condizioni di pericolosità determinate dalla presenza di fenomeni franosi quiescenti, con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali. Tali marcati fattori di esposizione richiedono interventi di protezione per l'eliminazione o la mitigazione del rischio delle zone già edificate. È da precludere qualsiasi intervento ad eccezione di quelle opere che risultino essenziali ed indispensabili per la pubblica utilità, dopo che le eventuali aree interessate siano state preventivamente bonificate e messe in sicurezza. Detti interventi saranno consigliabili, comunque, solo dietro uno studio geologico e geotecnico approfondito della zona e di un intorno significativo.
- Instabilità media: caratterizza porzioni di territorio in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati naturalmente; aree con elementi geomorfologici litologici e giaciture (assetto giacitura)



sfavorevole in versanti a debole pendenza, versanti a forte pendenza associati a strati a franapoggio meno inclinati del pendio, strati a traverpoggio con tendenza al franapoggio) dalla cui valutazione risulta una media propensione al dissesto. In queste aree i processi gravitativi agiscono maggiormente sui materiali alterati e/o disgregati prodotti a spese del substrato e tendono alla rimozione di tali materiali, specie se essi si trovano su una superficie sensibilmente inclinata. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

- Instabilità limitata: caratterizza porzioni di territorio prive di evidenti segni di instabilità per le quali, a causa della loro acclività o del tipo di terreno, occorre attuare accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità della singola area e della zona circostante. Nei valloni prossimi ai centri abitati è comunque necessario intervenire con un'opportuna sistemazione idrogeologica degli stessi.
- Situazione stabile: caratterizza porzioni di territorio con assenza di condizioni di pericolosità per la giacitura sub-orizzontale delle masse rocciose conforme alla genesi e allo stile strutturale tabulare. La costituzione litologica è data prevalentemente da depositi alluvionali; la morfologia è dolce con pendenza media inferiore al 10%. Sono ritenute stabili anche le formazioni in facies di flysch con assenza di piani di fratture tali da poter generare scivolamenti, inclinazione degli strati inferiore all'angolo di attrito dei materiali, giacitura prevalentemente a reggipoggio, strette fasce allungate lungo il crinale (pendenza bassa). In queste aree sono assenti i fattori di esposizione al rischio ai fini delle scelte urbanistiche. Gli interventi sono possibili sempre nel rispetto della normativa vigente in materia d'uso e difesa del suolo.

Articolo 31 - Aree percorse dal fuoco:

1. Il Piano Strutturale fa proprie, a fini ricognitivi, le tavole riportanti i territori percorsi dal fuoco, distinti per anni, così come risultanti dalla cartografia del Ministero delle Politiche Agricole- corpo forestale dello stato- con elenco delle particelle catastali del territorio comunale (**F479**), agli atti del Comune di Montecorice e da intendersi allegata alle presenti norme, con aggiornamento periodico.
2. Sulle aree percorse dal fuoco, di cui al precedente comma, sono in vigore i vincoli di cui all'art. 10, comma 1, della L. 21/11/2000 n. 353, come modificato dall'art. 4, comma 173, della L. 24/12/2003, n. 350, di seguito sintetizzati:
 - a) Vincoli quindicennali: *"..... Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto."*
 - b) Vincoli decennali: Sulle zone boscate e sui pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è vietata per dieci anni *"la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data.(omissis).. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia."*
 - c) Vincoli quinquennali: *"..... 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....”.

Per dette aree si prescrive una azione di rimboschimento conformemente alle previsioni del PTPC per le aree pinetate o ex pinetate ricadenti in zona A e B o in zona CI del Piano del Cilento Costiero.

Articolo 32 - Infrastrutture della mobilità:

1. Nelle fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente le opere conformi alle norme speciali che le disciplinano e nel rispetto delle disposizioni in materia di igiene, sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La compatibilità è attestata da professionista abilitato nella documentazione progettuale.
2. Si applicano inoltre le limitazioni alla trasformabilità previste, a seconda della fattispecie che ricorre, dalle seguenti norme speciali:
 - a) Il Codice della Strada e Regolamento di esecuzione;
 - b) Il Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967;
 - c) Il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto;
 - d) Il Capo IV – Lavori relativi a infrastrutture strategiche ed insediamenti produttivi – del D. L.gvo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.

Articolo 33 - Elettrodotti:

1. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti, è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Articolo 34 - Impianti generanti radiazioni non ionizzanti - impianti fissi di telecomunicazioni e radiotelevisivi:-

1. Le “fasce di rispetto antenne” sono quelle in cui insistono sorgenti di alte frequenze, e in cui dovranno essere attuati monitoraggi da parte dell’A.R.P.A.C. per la verifica dei limiti di emissione.
2. Nuovi impianti di antenne, stazioni radio base e ripetitori dovranno, ai sensi dell'art. 86, D.lgs. n. 259/2003, essere autorizzati dal Comune, previo accertamento, da parte dell'Organismo competente ad effettuare i controlli, di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36, (A.R.P.A.C.) della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata legge 22 febbraio 2001, n. 36, e relativi provvedimenti di attuazione.

Articolo 35 - Cimitero

1. All'interno del cimitero si applicano le norme di polizia mortuaria e le previsioni del piano regolatore cimiteriale. L'area che il P.O. individua come “area cimiteriale” comprende il cimitero e gli impianti posti al suo servizio. L' area così individuata comprende l' area cimiteriale esistente e quella di futuro sviluppo.
2. Il Piano riporta ,anche, la fascia di rispetto cimiteriale . All'interno della fascia di rispetto cimiteriale si



applicano le limitazioni alla trasformabilità previste dall'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni e l'articolo 57 del D.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria) e s.m.i..

3. Nelle aree di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di strutture per uso temporaneo, parcheggi pubblici, chioschi temporanei in legno o ferro per la vendita dei fiori, aventi caratteristiche di amovibilità, è altresì consentita la realizzazione di una sala pubblica del commiato, di cui all'art. 10 bis della L.R. 24/11/2011, n. 12 così come modificata ed integrata dalla L.R. 7/7/2013, n. 7.

4. Sui fabbricati ed insediamenti, eventualmente ricadenti in fasce di rispetto cimiteriale, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. Non sono consentiti ampliamenti ma è consentito il cambio di destinazione d'uso, purché la nuova destinazione sia compatibile con le zone urbanistiche adiacenti, con esclusione di variazione in destinazione residenziale.

Articolo 36 - Verde di tutela:

1. Il Piano individua, alcune aree denominate "verde di tutela" da sottoporre a vincolo di tutela e valorizzazione in quanto delimitano brani significativi del territorio e o tutelano elementi figurativi emergenti, esse sono evidenziate nel P.O. con apposito simbolo grafico e riportate in leggenda, in particolari tali zone interessano i sotto indicati ambiti:

- a. la torre dell'Arena a Case del Conte (Cfr.PO4_La città storica);
- b. la cappella dell'Assunta a Fornelli.
- c. l'area individuata come Sic;
- d. L'area indicate come ZPS (cfr.PST2);
- e. Le aree indicate come E5 (cf. PO 05);
- f. Il mulino a vento di Montecorice capoluogo e quello alla località Madonna delle Grazie; (Cfr.PO4_La città storica);

2. Tali aree sono inedificabili in quanto gli elementi di grande valore paesaggistico -ambientale (talvolta accompagnati da insediamenti storico architettonici pure di grande valore) che si intendono tutelare risultano strettamente connessi, anche, con i fondali naturali e antropizzati; per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. Esse rappresentano zone infra urbane, per le quali si dispone la conservazione ed il risanamento in quanto a tutela e salvaguardia dei complessi edilizi isolati di rilevante valore storico/architettonico e paesaggistico; su eventuali immobili presenti in tali aree, sono ammessi gli interventi ammessi nelle "zone A" classe A1. Sono consentiti, esclusivamente piccoli interventi con l'installazione di gazebo amovibili a carattere stagionale.

Le trasformazioni dovranno, in ogni caso, avvenire previo attento studio, anche con foto inserimenti ed analisi di impatto ambientale.

Per i manufatti lungo i corsi dei fiumi o di particolare pregio, quali fabbricato Cetrangolo, palazzo Amoresano, fabbricato Piccirilli a Giungatelle, palazzo de Feo a Fornelli, Mulino a San Teodoro, Mulino Roviscelli, Mulino De Lucia e mulino a vento a Montecorice sono consentiti solamente gli interventi previsti dal successivo articolo 41 capo 2.2.

3. Nelle aree a valenza naturalistica si possono realizzare strutture leggere di legno, per scopi didattici o di benessere, là dove esse risultino compatibili con le presenti norme.



TITOLO 2 - LA CITTA' ESISTENTE

Capo 1 - La città storica (zona A)

Articolo 37 - Finalità e Ambito di Applicazione:

1. Il P.U.C. individua le parti del territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e monumentale da preservare. Esso classifica quale ambito di recupero e valorizzazione le aree, prevalentemente edificate, frutto di una stratificazione insediativa sul tessuto di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione, gli agglomerati e nuclei di rilevante interesse storico-ambientale e le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica.

Esse ,pertanto, includono anche gli edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini di ambiti insediativi storici, gli spazi ineditati e la rete viaria interna ai tessuti. Di tali zone si prevede la conservazione e la riqualificazione architettonica funzionale e sociale.

Articolo 38 - Classificazione degli edifici e insiemi di essi ricadenti nella Città Storica:

1. All'interno della zona "A" il piano classifica i singoli edifici e complessi unitari secondo le caratteristiche formali e qualitative posseduti e conseguentemente norma gli interventi possibili sull'edificato con modalità di tipo diretto.

2. La classificazione degli edifici è stata articolata nelle seguenti differenti classi:

A1 – Edifici di elevata qualità e memoria storica (edifici e complessi di tipo religioso o civile di particolare rilevanza storico-artistico costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale);

A2 – Edifici interessanti per il loro impianto, rimasto inalterato, anche se privi di rilevanti elementi architettonici o formali;

A3 – Edifici recenti privi di valore architettonico e coerenti solo con la logica di sedime.

3. Gli interventi, sul singolo edificio o sulle singole unità edilizie , sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente, se esso è conforme all'intervento guida previsto nell'articolo seguente per la categoria dell'unità edilizia ovvero, previa validazione dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi a tutti gli immobili, spazi scoperti ed opere ricomprese nella cortina edilizia o dell'intera corte di cui l'edificio è parte, anche se di altra proprietà , secondo quanto disposto dagli articoli che seguono.

Il progetto deve contenere , oltre alla documentazione indicata nel vigente Regolamento Edilizio:

a. la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione delle quote orizzontali e verticali, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e di progetto;

b. gli accessi pedonali e carrabili e gli spazi a parcheggio ;

c. lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e degli eventuali portici interni alle corti, l'indicazione dei materiali delle finiture, dei colori, etc;

d. le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;

e. il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle recinzioni;

f. la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.



g. L'intervento deve prevedere adeguate sistemazioni degli spazi scoperti ,sulla base di idonea progettazione, garantendo la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

Rientrano in tale tipologia:

- a) Le aree scoperte (individuate negli elaborati grafici) quali giardini, parchi, orti etc. ;
- b) Gli spazi comuni a più Unità Edilizie.

Articolo 39 - Disposizioni per la redazione dell'analisi filologica e del progetto di massima degli interventi:

1. L'analisi filologica è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle categorie delle unità edilizie per le diverse parti del fabbricato e delle relative pertinenze col progetto di massima.

2. Essa contiene:

- a. l'identificazione dell'area di Intervento, formata dagli edifici e dagli spazi di pertinenza;
- b. l'analisi storica degli immobili, con riferimento alle trasformazioni subite negli anni;
- c. lo stato di fatto degli edifici, con rilievo quotato, destinazioni d'uso, condizioni statiche ed igieniche, descrizione dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- d. lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;

Articolo 40 - Interventi ammessi sugli edifici ricadenti nella Città Storica:

1. Edifici di categoria A1



Edifici di elevata qualità e memoria storica.

1.1. Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia:

1.1.1. Sugli edifici che il P.U.C. classifica di classe A1, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto:

- Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.
- Restauro e risanamento conservativo.

1.1.2. Gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, cromatica ed ornamentale, originaria o storicamente consolidata.

1.1.3. Relativamente alle opere esterne:

- a. non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
- b. è obbligatorio il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) e degli altri elementi originali;
- c. è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali : dei poggioni, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.

1.1.4. Relativamente alle opere interne:

- a. è obbligatoria la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, delle strutture portanti e degli elementi decorativi;



- b. non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
 - c. per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di non sicurezza statica e di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;
 - d. è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
 - e. per mutate esigenze funzionali e d'uso è ammessa la demolizione e/o la realizzazione di nuovi tramezzi.
- 1.1.5** Il Comune, sentita la Soprintendenza ,può ordinare la demolizione di superfetazioni e di corpi aggiunti, anche legittimamente assentiti, che, deturpano gli edifici storici limitrofi.
- 1.1.6** La demolizione comporta la ricomposizione in maniera coerente delle parti demolite e la loro delocalizzazione, ove legittimamente assentite, su area di proprietà, ubicata all'esterno delle zone "A".
- 1.1.7** Le aree esterne del lotto su cui insiste l'edificio, devono essere sistemate secondo le preesistenze, anche storicamente documentate ,senza alterare il decoro dell'edificio .

2. Edifici di categoria A2



Edifici interessanti per il loro impianto rimasto inalterato anche se privi di rilevanti elementi architettonici o formali

2.1 **Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia**

2.1.1 Sugli edifici che il P.U.C. classifica di classe A2, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto :

- a. tutti gli interventi previsti per la categoria A1 ;
- b. adeguamenti ed eventuali integrazioni di elementi distributivi verticali e orizzontali;
- c. modifiche delle quote delle strutture orizzontali , purché non aventi pregio o decorazioni particolari ;
- d. rinnovo o ripristino di tutte le finiture caratterizzanti l'edificio.

2.2 **Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento**

2.2.1 Sugli edifici che il P.U.C. classifica di classe A2, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto , i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Cambio della destinazione d'uso purché le nuove destinazioni siano compatibili con i valori da tutelare e subordinate all'ammissibilità degli interventi;

In particolare:

- a. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora non risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;



- b. conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- c. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti;
- d. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- e. mantenimento o ripristino dei porticati interni alle corti e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- f. restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- g. le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.
- h. il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.
- i. L'allineamento del colmo e della gronda delle coperture ,a quella più alta dell'intero isolato.
- m. E' possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione, in maniera coerente , delle parti prive di valore storico. Vale a dire che le parti prive di valore storico possono essere demolite e ricostruite coerentemente con le tipologie storiche della restante parte dell'edificio.

3. Edifici di categoria A3



Edifici o manufatti privi di valore culturale, edifici recenti ovvero ricostruiti con interventi di ristrutturazione integrale, privi di valore architettonico e coerenti solo con la logica di sedime.

3.1. Sugli edifici che il P.U.C. classifica di classe A3, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Cambio della destinazione d'uso purché le nuove destinazioni siano compatibili con i valori da tutelare e subordinate all'ammissibilità degli interventi;
- Interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
 - a. le nuove destinazioni d'uso sono subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;
 - b. gli interventi di ampliamento e di ricomposizione dei volumi devono rispettare le disposizioni di cui all'articolo che segue. Inoltre tali interventi devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettati sugli spazi pubblici della struttura , con altezza massima non superiore a quella degli edifici adiacenti;
 - c. il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.
 - d. è consentito l'allineamento della linea di colmo e di gronda delle coperture a quelle degli edifici adiacenti ,con riferimento a quella più alta dell'intero fronte.



Articolo 41 - Norme specifiche valide per tutti gli interventi:

1. Per gli spazi scoperti interni alle unità e per quelli comuni a più unità deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
2. Alle condizioni e con i limiti di seguito stabiliti, sono ammessi ampliamenti di edifici residenziali legittimamente edificati che non abbiano già goduto di ampliamenti, anche se in deroga (piano casa o condono edilizio) , con esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie di Intervento A1 :
 - a. Qualora l'ampliamento sia funzionalmente collegato agli alloggi preesistenti e finalizzato a migliorarne la qualità abitativa, è escluso l'aumento delle unità immobiliari esistenti;
 - b. per una sola volta ,per unità abitativa, e comunque entro il limite massimo complessivo, per ogni unità di intervento , del 25% della superficie utile lorda (SUL) e del 25% del volume, legittimamente preesistenti, salvo che l'immobile non ricada in area interna alla perimetrazione del PTP in tipologia di area la cui norma contrasti con la presente, previo analisi filologica e progetto di massima esteso all'intera unità di intervento :
 - c. siano rispettate le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali, finalizzate all'allineamento delle coperture a quella più alta del corpo di fabbrica dello stesso edificio. Esse sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta verso il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate.
 - d. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e i diritti di terzi.
 - e. i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
3. Gli ampliamenti e le ricostruzioni ,anche parziali, eccedenti la sagoma legittimamente preesistente devono altresì rispettare le seguenti disposizioni, con esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie di Intervento A1 :
 - a. Devono essere realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento deve essere localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.
 - b. 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 che devono essere demolite.
4. Non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
5. Sulle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:
 - a. per le Unità Edilizie della categoria A1 sarà consentita soltanto l'installazione di impianti che non alterino il valore storico e architettonico dell'edificio (es.: film sottile di silicio amorfo sugli elementi di copertura);
 - b. per le Unità Edilizie delle altre categorie è sempre consentita, ad esclusione dei fronti prospettanti su piazze e spazi pubblici;
 - c. sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.
6. Aumento della SUL: è ammesso l'aumento della SUL all'interno del volume legittimamente esistente, come specificato al comma 2, ed il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto dei parametri



igienico- sanitari previsti dalla normativa vigente e della disciplina dei soppalchi ed in ogni caso purché gli interventi edilizi necessari per tale recupero non comportino la violazione della disciplina degli interventi edilizi previsti dalla categoria attribuita alle singole Unità Edilizie.

7. E' ammesso l'innalzamento della linea di gronda e di quella di colmo, per edifici contigui, con riferimento a quello di altezza maggiore, al fine di rendere omogenei i prospetti .

8. Nel caso di frazionamento di unità abitative preesistenti è vietata la realizzazione di unità abitative con una SUL inferiore a 45 mq.

9. Attraverso l'analisi filologica e progetto di massima, esteso all'intera unità, sono ammessi i citati interventi di ampliamento e di ricostruzione che consentono di definire la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici precisando o modificando il sedime indicato per il nuovo edificato.

10. Gli interventi edilizi proposti:

- a. devono utilizzare materiali ecocompatibili nel rispetto dei caratteri formali e dei materiali esistenti.
- b. fatto salvo quanto previsto nella disciplina delle categorie delle unità edilizie, devono essere realizzati in modo da non compromettere gli edifici confinanti o contermini di valore storico-culturale.

11. Impianti tecnologici: l'inserimento di impianti tecnologici che comportano modificazioni all'aspetto esteriore dell'edificio, dovrà essere compatibile con la salvaguardia delle caratteristiche ambientali - storico - tipologiche del contesto e del fabbricato.

12. Le prese d'aria di impianti fissi di condizionamento, devono trovare una precisa collocazione sui prospetti dell'edificio, all'interno di finestre o balconi comunque in luoghi opportunamente predisposti e non visibili dallo spazio pubblico.

13. Il posizionamento dei pluviali deve essere fatto nel rispetto del disegno della facciata, seguendo il criterio di collocarli agli estremi della facciata stessa in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la semplice proprietà.

14. Le aree libere ricadenti nella città storica sono inedificabili.

15. *Gli interventi edilizi indicati come possibili, sia dalle tavole grafiche sia secondo le presenti norme di attuazione ,devono essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti previste dai piani sovraordinati e dalle norme dei vincoli presenti sul territorio . Di conseguenza ,tutti i progetti di intervento edilizio devono essere accompagnati dalla dichiarazione asseverata del progettista di conformità del progetto sia alle norme dei piani sovraordinati e sia dei vincoli presenti sul territorio.*

Articolo 42 - Disciplina delle aree scoperte:

1. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a. il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste;
- b. il progetto deve dimostrare l'esistenza delle opere di urbanizzazione appropriate alla funzione ospitata, ovvero, contenere l'obbligo di realizzarle prima del rilascio del certificato di agibilità con riferimento a:
 - adeguata accessibilità e parcheggi;
 - impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.



2. In caso di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, a giardino, a parco e con alberature, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione.

Articolo 43 - Dotazioni di parcheggi pubblici e privati:

1. Nella città storica si applicano le disposizioni generali previste dalle presenti norme per la dotazione minima di parcheggi .

2. Negli interventi diretti, in deroga alle previsioni generali, l'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata da parte del privato l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di parcheggi privati prescritti , valuta la proposta alternativa presentata per soddisfare comunque i fabbisogni delle zone di sosta ed autorizza, anche per i parcheggi privati, la monetizzazione sostitutiva. I proventi derivanti vanno utilizzati dall'Ente, per la realizzazione di parcheggi pubblici nelle zone limitrofe.

3. In caso di interventi a destinazione commerciale la dotazione alternativa ai parcheggi è regolata con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore commerciale per gli aspetti relativi a:

- a) individuazione di una o più aree destinate a parcheggio entro una distanza di 200 metri dall'immobile oggetto dell'iniziativa;
- b) accessi e percorsi veicolari.

Articolo 44 - Città storica: disciplina funzionale:

1. Obiettivo primario del PUC ,per le aree ricadenti nell'ambito della città storica ,è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa, riqualificando l'ambiente urbano e aumentando la vivibilità e i servizi per gli abitanti.

2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del P.U.C., la modifica delle destinazioni d'uso è ammessa nell'ambito delle categorie sotto elencate e condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti NTA.

Destinazioni d'uso consentite:

- residenze permanenti e temporanee purché non ubicate a piano terra;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
- esercizi commerciali di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- sedi di associazioni varie;
- attività ricettive: alberghiere ed extra alberghiere, pensioni e fittacamere;
- attività di agriturismo;
- attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: centri e sale polivalenti (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
- artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza);
- servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, socio-sanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi;



- attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti di pubblica sicurezza, di protezione civile.
 - Per le unità immobiliari ubicate al piano terra di edifici compresi nelle zone “A” destinate a residenza si assegna il termine massimo di mesi 36 a fare data dall’approvazione delle presenti norme, per richiedere ed ottenere il mutamento della destinazione d’uso, da residenziale a terziario. Decorso infruttuosamente tal termine il comune applicherà i poteri sostitutivi motivati da esigenze igienico sanitarie e di decoro urbano.
- 3.** Ai sensi dell’art.17 comma 1 lettera n della legge 164/2014 il cambio di destinazione d’uso è sempre possibile, purché contenuto nelle cinque categorie funzionali da detta legge prefissate, nel rispetto degli spazi per la sosta all’interno dell’area di intervento, ovvero nel raggio di 200 mt. In mancanza di dette aree, essi non sono ammessi.

Capo 2 - Ambiti a tessuto edilizio consolidato (Zone “B”)

Articolo 45 - Finalità e Ambito di Applicazione:

- 1.** Il P.U.C. individua le parti del territorio urbano edificato costituite da insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato ed assimilabili alle zone “B” di cui al D.M. 1444/1968. Esso classifica in tale ambito le aree, prevalentemente edificate, con densità medio alta, frutto dell’edificazione avvenuta a partire dagli anni 50 dello scorso secolo fuori dagli ambiti storici e che oggi costituisce il tessuto urbano della città. Esse includono anche gli spazi ineditati e la rete viaria interna ai tessuti.
- 2.** Gli ambiti sono suddivisi in tre zone indicate come “B1” e “B2” e “B3”.
- 3.** Di tali ambiti, in linea generale, il P.U.C. prevede il mantenimento o il consolidamento, o attraverso interventi di sostituzione edilizia (ristrutturazione edilizia e urbanistica), o con l’immissione di valori urbani identificabili sia nella complessità funzionale e sociale e sia nel ruolo del sistema degli spazi pubblici.
- 4.** Gli obiettivi progettuali che il P.U.C. individua come prioritari sono rappresentati da:
 - adeguamento, ove occorrente, di dotazioni pubbliche anche attraverso il riuso di edifici dismessi o dismettibili.
 - riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) anche prevedendo l’ampliamento di marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree, l’inserimento di idonei elementi di arredo urbano che ne incoraggino la fruizione e la vivibilità.
 - recupero di aree ed edifici dismessi, con interventi anche di ristrutturazione edilizia, con il riuso prioritario per attività terziarie finalizzate alla rivitalizzazione dei tessuti urbani; a tali fini potrà essere consentito il mutamento della destinazione d’uso dei locali posti a piano terra ed occupati da depositi, magazzini o abitazioni improprie.
 - innalzamento della qualità della scena urbana incentivando:
 - la qualità architettonica, negli interventi di riqualificazione e trasformazione, degli edifici prospettanti su aree pubbliche;
 - utilizzo di tecniche di bioedilizia, come scelta di trasformazioni rispettose dell’ambiente.
- 5.** Il piano individua, come già detto, tre sottozone, indicate con le sigle “B1”, “B2” e “B3 a bassa densità edilizia” e diverse campiture grafiche. Le zone B1 individuano il tessuto consolidato della città che si è andata espandendo dagli anni 50 in poi, esse sono considerate “zone B Saturate”; le zone B2 sono quelle edificate in conseguenza di piani di lottizzazione convenzionate o con interventi diretti convenzionati, finalizzati alla realizzazione di villaggi turistici o di appartamenti per vacanze e/o a



rotazione. Anche esse sono considerate “Zone B sature” ,senza possibilità di alcun intervento di ampliamento; infine, le zone “B3” a bassa densità edilizia, di riammaglio e completamento delle aree già edificate della città, con possibilità anche di nuova edificazione.

6. *Gli interventi edilizi indicati come possibili, sia dalle tavole grafiche sia secondo le presenti norme di attuazione ,devono essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti previste dai piani sovraordinati e dalle norme dei vincoli presenti sul territorio . Di conseguenza ,tutti i progetti di intervento edilizio devono essere accompagnati dalla dichiarazione asseverata del progettista di conformità del progetto sia alle norme dei piani sovraordinati e sia dei vincoli presenti sul territorio.*

Articolo 46 - Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a tessuto insediativo della Città esistente (zone B1):



Città esistente – Zona B1

1. Nei tessuti insediativi individuati dal P.U.C. come zone “B1” , salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invariantsi dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:
 - a. Manutenzione ordinaria MO;
 - b. Manutenzione straordinaria MS;
 - c. Restauro e risanamento conservativo RC ;
 - d. Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e s.m.i., con particolare riferimento all’edificio dell’ex lottizzazione Petilia per il quale è in itinere una proposta progettuale di completamento ,previa demolizione e ricostruzione nell’ambito della volumetria legittimamente assentita, e nel rispetto della normativa delle aree E6, ove e per quanto compatibile.
 - e. Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 e s.m.i. ,come modificati dalla legge 98 del 09.08.2013 e dalla legge 11.11.2014 n° 164;
 - f. Interventi di ristrutturazione urbanistica relativamente agli immobili in località Case del Conte classificati B1/r;
 - g. interventi ai sensi della legge regionale 19/2009 e s.m.i. (Piano Casa) finché vigente ;
 - h. interventi di demolizione senza ricostruzione.
2. Nei tessuti insediativi sono altresì ammessi, con il titolo abilitativo di legge, frazionamenti di preesistenti unità immobiliari a qualunque uso destinate, purché:
 - a) siano finalizzati alla realizzazione di unità immobiliari a destinazione d’uso residenziale;
 - b) siano compatibili con la tipologia edilizia dell’edificio nell’ambito in cui ricadono;
 - c) non riducano la fruibilità delle parti comuni dell’edificio;
 - d) le nuove unità abbiano una Superficie Utile Lorda (SUL) non inferiore a 45 mq; al fine di realizzare edifici con migliori caratteristiche di isolamento, lo spessore massimo di muro esterno da computare nella SUL è di 30 cm. (muro standard coibentato).
3. Gli interventi che comportino incremento delle unità immobiliari, modifica della destinazione d’uso, ampliamenti della SUL legittimamente preesistenti, nuove costruzioni ,sono consentiti con titolo abilitativo diretto; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono invece consentiti attraverso la



redazione di progetti generali, di cui l'Amministrazione comunale, ne riconoscerà l'interesse pubblico. In tal caso il titolo abilitativo sarà preceduto dalla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

4. All'interno dei tessuti insediativi le strutture di vendita e tutte quelle a destinazione terziaria legittimamente esistenti ed autorizzate prima dell'adozione del P.U.C., purché nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di inquinamento acustico, sono confermate.
5. Aumento della SUL: è ammesso l'aumento della SUL all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto dei parametri igienico- sanitari previsti dalla normativa, della disciplina dei soppalchi, ai sensi e per gli effetti della legge regionale 19/2009 (Piano Casa) fino a quando vigente.
6. Per gli edifici esistenti ma non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, l'amministrazione comunale può favorire la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse.
7. Per l'edificio dell'ex lottizzazione Petillo a San Nicola a mare, è consentita la demolizione e successiva ricostruzione, previa rinuncia all'istanza di condono, nell'ambito della volumetria e della sagoma legittimamente assentita, con altezza massima di mt. 6.0 e cessione al comune delle aree a standard.

Articolo 47 - Allineamenti urbani: Distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico per le zone "B":

1. Negli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, per le parti eccedenti la sagoma preesistente, vanno osservate le seguenti distanze:
 - a) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - b) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
2. Fatte salve diverse previsioni delle presenti N.T.A. o del R.E.C., la distanza degli edifici dal confine dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico non può essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio, con un minimo di mt. 5.0 (metri cinque/00).
3. Nel caso in cui l'allineamento del fronte comporti la demolizione di un corpo di fabbrica, per intero o in parte, la relativa volumetria potrà essere trasportata nel lotto libero adiacente, purché appartenente allo stesso proprietario, nel rispetto del D.M. 1444/68.

Articolo 48 - Disciplina delle aree scoperte per le zone "B":

1. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste;



- b) il progetto deve dimostrare l'esistenza delle opere di urbanizzazione appropriate alla funzione ospitata, ovvero, contenere l'obbligo a realizzarle prima del rilascio del certificato di agibilità con riferimento a:
1. adeguata accessibilità e parcheggi;
 2. impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento acque reflue, ecc.
2. Le aree libere sono inedificabili.
3. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia o urbanistica, è consentito lo spostamento all'interno del lotto, nel rispetto delle distanze, o la delocalizzazione dell'edificio preesistente, in area libera di proprietà, al fine di migliorare l'accessibilità o di realizzare miglioria alla viabilità esistente, nel rispetto delle distanze dai confini pubblici e privati.

Articolo 49 - Dotazioni di parcheggi pubblici e privati:

1. Nelle " zone B " si applicano le disposizioni generali previste dalle presenti norme per la dotazione minima di parcheggi privati, pertinenziali alle residenze.
2. In caso di interventi a destinazione commerciale, la dotazione alternativa ai parcheggi pertinenziali, è regolata con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore commerciale per gli aspetti relativi a:
 - a) individuazione di una o più aree destinate a parcheggio entro una distanza di 200 metri dall'immobile oggetto dell'iniziativa;
 - b) accessi e percorsi veicolari.

Articolo 50 - Ambiti a tessuto edilizio consolidato: disciplina funzionale:

1. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del P.U.C., la modifica delle destinazioni d'uso è ammessa nell'ambito delle categorie sotto elencate e condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti N.T.A. e, conformemente all'art. 1 della legge 164/2014
Destinazioni d'uso consentite:
 - a. residenze permanenti e temporanee;
 - b. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
 - c. esercizi commerciali;
 - d. uffici pubblici e privati;
 - e. sedi di associazioni varie;
 - f. attività ricettive: alberghi, pensioni;
 - g. attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, centri e sale polivalenti, discoteche e sale da ballo, ove compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore, con la residenza;
 - h. artigianato di servizio ove compatibile, dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni, con la residenza;
 - i. servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, socio-sanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi,
 - l. attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, uffici di protezione civile.
2. Per gli immobili legittimamente realizzati sono fatti salvi sia i frazionamenti di unità immobiliari, sia le destinazioni d'uso e sia gli eventuali sopralchi nel rispetto delle leggi sanitarie, con relative aperture e



balconate ,rilevabili alla data di adozione del PUC, sempre che essi siano contenuti nell’ambito della volumetria legittimamente assentita.

3. Sono consentiti, in deroga alle densità fondiari, interventi su immobili legittimamente assentiti con condoni edilizi in deroga alle norme igienico-sanitarie, finalizzati all’adeguamento alle citate norme di singole unità immobiliari ,anche con aumento dell’altezza utile interna fino al raggiungimento di mt. 2.70 necessari per la destinazione residenziale, e l’apertura di vani finestre e balconi per il raggiungimento del necessario rapporto aero illuminante.

Articolo 51 - Interventi di ristrutturazione Urbanistica:

1. L’amministrazione comunale per la riqualificazione di parti del territorio comunale classificate “R” e che abbisognano di sostituzioni dell’attuale tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica dei disegni dei lotti, dell’isolato e della rete stradale e, nei casi di edifici con destinazione diversa da quella prevalentemente residenziale, e per la quale l’intervento prevede la contestuale variazione della destinazione d’uso in “residenziale” , che siano superiori a mille metri cubi fuori terra, potrà disporre un apposito P.U.A. cui riferire l’intervento di ristrutturazione edilizia; in alternativa anche i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l’intero ambito di proprietà di un piano attuativo ai sensi della normativa vigente.
- 2 In assenza di detti strumenti saranno ammissibili solo gli interventi di cui al precedente articolo 50.
- 3 I piani attuativi che prevedano interventi di riqualificazione degli immobili privati legittimamente costruiti, potranno prevedere per i soggetti che si attivano, quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessivo stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, non superi il 25% del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare nelle medesime zone “B”. A tal fine il piano attuativo dovrà contenere precise previsioni piano volumetriche e le quantità premiali potranno essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi previsti. Le premialità sono concesse nei casi in cui si rispettino gli standard indotti dall’intervento e questo preveda la riduzione della superfici del suolo impermeabilizzato di almeno il 10% rispetto all’esistente.
4. Gli insediamenti previsti dai piani di ristrutturazione urbanistica dovranno essere dotati dei requisiti di qualità urbana di cui alla Linee Guida emanate dalla regione Campania con D.G.R. n. 572 del 22.07.2010. Essi dovranno prevedere le aree a standard indotte dall’intervento destinando le stesse a verde pubblico e parcheggi e dovranno prevedere, altresì, la dotazione minima di parcheggi e la soglia minima di rilevanza del carico urbanistico indotto dall’intervento.
5. I Piani di ristrutturazione urbanistica precisano i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 - ai principali sistemi insediativi fissando l’altezza degli immobili da ricostruire, nei limiti di quelli esistenti in tale ambito, con un massimo di 3 piani fuori terra, salvo eccezionali diverse previsioni comunque rispettose dell’art. 8 del D.M. 1444/68, adeguatamente motivate nell’interesse pubblico;
 - ai principali sistemi delle aree verde e degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico;
 - ai principali caratteri della viabilità;

Quanto innanzi ai sensi dell’art. 5 comma 1 delle presenti norme.



Articolo 52 - Approvazione dei Piani di ristrutturazione urbanistica:

1. I Piani di ristrutturazione urbanistica proposti da privati, sono approvati, con le procedure previste dalla L.R. 16/2004 e s.m.i e dal regolamento attuativo della medesima.
2. I rapporti con i privati sono disciplinati da una convenzione, da allegare al piano per farne parte integrante e sostanziale.
3. La convenzione è soggetta alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Essa è recepita con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. I piani sono attuati mediante approvazione e convenzionamento se conformi alle previsioni del PUC o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti.
5. Essi si configurano come strumenti di riferimento per l'Amministrazione comunale per gli interventi di riqualificazione riguardanti la città esistente, da riqualificare e delle attività.
6. I Piani di ristrutturazione urbanistica potranno essere redatti per parti del territorio, e comprendere ambiti aventi superfici non inferiori a duemila metri quadrati. I Piani di ristrutturazione urbanistica possono essere proposti dai proprietari riuniti in consorzio, ovvero dai detentori della maggioranza assoluta delle quote proprietarie costituenti il comparto, oggetto di pianificazione attuativa nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari, in tal caso si procederà come previsto dalla L.R. 16/2004 e s.m.i. e Regolamento di Attuazione della medesima.

Articolo 53 - Disciplina degli interventi edilizi ammessi:

A far data dall'adozione del P.U.C. non sono ammesse nuove costruzioni sui lotti inediti compresi nelle aree che il P.U.C., classifica "B1" e "B2"

Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti ricadenti in zona "B1":

Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti:

1. Le unità immobiliari, legittimamente costruite, qualora non siano state oggetto di precedenti interventi di ampliamento, anche in deroga, o di ampliamenti condonati, possono fruire di ampliamento una tantum nella misura di seguito indicata:
 - a) massimo 30 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del P.U.C.;
 - b) aumento dell'altezza alla gronda ed al colmo per riportare detti due valori a quello più alto degli edifici contigui in modo da realizzare l'allineamento verticale del fronte;

La progettazione dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

L'ampliamento è consentito:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale unifamiliari o bi-familiari;
- b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati;
- c) nel rispetto delle distanze e delle altezze massime previste dagli articoli precedenti;

Gli ampliamenti disciplinati dal presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti dalla L.R. 19/2009 e s.m.i., fino alla vigenza della stessa.

2. Ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001.

E' consentita la ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:



- l'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione prevalente diversa da quella residenziale e per la quale l'intervento prevede la contestuale variazione della destinazione d'uso in "residenziale" e che abbiano dimensione non superiore a 2.000 mq.
- Gli ampliamenti di SUL sono assentiti nel rispetto dell'indice volumetrico legittimamente esistente ,ove questo non superi un indice sul lotto di pertinenza superiore a 5 mc./mq., ovvero, in caso di superamento ,nei limiti del 70% della volumetria preesistente.

3. Disciplina ecologica ed ambientale

Nel caso di esecuzione di intervento di cui ai commi precedenti devono essere rispettati, sull'area di pertinenza, i seguenti indici ecologici ed ambientali:

deve restare permeabile almeno il 40% della SF ;

sul lotto di pertinenza dell'edificio oggetto di ristrutturazione devono essere piantumati almeno 2 alberi/100mq. preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; e n. 2 arbusti/100mq. Gli alberi e gli arbusti devono essere scelti tra quelli della vegetazione locale.

Articolo 53 bis - Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a tessuto edilizio consolidato (zone B2):



Tessuto edilizio consolidato – Zona B2

1. Nei tessuti insediativi individuati dal P.U.C., con riferimento agli edifici legittimamente esistenti, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sono sempre ammessi:
 - a. Manutenzione ordinaria MO;
 - b. Manutenzione straordinaria ,senza incrementi di superficie utile lorda, MS;
 - c. interventi di demolizione senza ricostruzione.
 - d. Sono altresì ammessi, con il titolo abilitativo di legge, frazionamenti di preesistenti unità immobiliari a qualunque uso destinate, purché:
 - a) siano finalizzati alla realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso per case per ferie e/o seconda casa residenziale, ove tale destinazione fosse legittimamente già assentita ;
 - b) siano compatibili con la tipologia edilizia dell'edificio nell'ambito in cui ricadono;
 - c) non riducano la fruibilità delle parti comuni dell'edificio;
 - d) le nuove unità abbiano una Superficie Utile Lorda (SUL) non inferiore a 45 mq. Al fine di realizzare edifici con migliori caratteristiche di isolamento, lo spessore massimo di muro esterno da computare nella SUL è di 30 cm. (muro standard coibentato).
 - e) venga verificato l'eventuale aumento del carico urbanistico, ed in caso di superamento della soglia minima di rilevanza, venga prevista l'integrazione delle superfici a parcheggio secondo le proporzioni previste dall'art. 13 delle presenti norme.
 - f) Negli insediamenti a carattere residenziale e destinati, prevalentemente a case per ferie, o seconda casa, non è consentito alcun incremento piano volumetrico, né interventi di recupero abitativo del sottotetto. E' consentito un aumento di volume e di SUL, solo per adeguamento igienico sanitario di edifici residenziali, su motivata richiesta, entro i limiti previsti dal piano paesistico del Cilento Costiero e nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dagli edifici esistenti.



2. E' ammessa la realizzazione di opere di arredo quali porticati, gazebo, etc. nei limiti consentiti dagli articoli a tali opere dedicati. Per gli immobili compresi in zona "B2", ma ricadenti all'esterno della zona D dell'area così come perimetrata nel piano del Parco Nazionale del Cilento, sono ammessi, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. In tutte le zone si prescrive la realizzazione di uno spazio attrezzato per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole), le cui caratteristiche vanno concordate, di volta in volta con l'ufficio addetto.

4. Per gli immobili legittimamente realizzati, a seguito di piani di lottizzazione anteriori di almeno trenta anni dalla data di approvazione del PUC, è consentita, su motivata richiesta del proprietario, la modifica della destinazione d'uso di attività commerciali in usi turistici (U4), purché la relativa area di parcheggio venga asservita alle unità immobiliari oggetto della variante.

5. Restano validi, anche per tali zone urbanistiche, le norme dei precedenti articoli 49 e 50.

Articolo 54 Zone "B" a bassa densità edilizia (Zone B3)



Zona a bassa densità edilizia – Zona B3

Finalità e Ambito di Applicazione:

1. Il P.U.C. individua, nell'ambito degli "insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato o prossime a tale tessuto o a viabilità urbana", aree con impianto incompiuto e caratterizzate da un tessuto urbano di varia morfologia a bassa densità insediativa, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale di qualità urbanistica carente.

2. Tali ambiti denominati zone "B a bassa densità" (B3) sono assimilabili alle zone "C" di cui al D.M. 1444/1968. Le aree di cui sopra, sottoposte a permesso di costruire convenzionato, sono riportate con perimetrazione tratteggiata di colore rosso.

3. Di tali ambiti il P.O. prevede il mantenimento e il consolidamento attraverso interventi di sostituzione edilizia (ristrutturazione edilizia e urbanistica) e la realizzazione di interventi edilizi a carattere, prevalentemente residenziale.

Trattandosi poi di ambiti con impianti non completamente definiti e molte volte frutto di trasformazioni avvenute disordinatamente o con leggi derogatorie, il P.U.C. in linea con gli indirizzi di cui all'art. 94, comma 3, delle N.T.A. del P.T.C.P., consente la realizzazione di nuove opere condizionandole alla realizzazione di interventi di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica, al fine di riammagliare il tessuto esistente, specie lungo la viabilità principale, a quello delle località con case sparse.

Articolo 55- Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a bassa densità edilizia (Zone B3):

1. Disciplina degli interventi edilizi.

1.1 Indici urbanistici:

- Ut= 0.50 mc/mq.
- Hmax = 6,50 mt
- P= 2 piani
- RC = 30% SF
- DC = 5 mt. o H/2
- DS = 7,0 mt dall'asse stradale e nel rispetto del DM 1444/68
- DE = 10 mt o H/2;



- IP = 50% SF
 - DA = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
 - DAR = 3 arbusti /100mq.
- 1.2** Nuove costruzioni su lotto ineditato alla data di adozione del P.O.:
Sui lotti ineditati si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 1.1. con detrazione di quanto già edificato.
- 1.3** Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti:
- 1.3.1.** Nei Tessuti insediativi individuati dal P.O. come “zone B3” , salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invariati dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre possibili tutti gli interventi ammessi nelle zone “B1” e disciplinati nei precedenti articoli.
- 1.3.2.** Sono altresì ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all’esterno della sagoma preesistente di cui all’articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001.
- 1.4** Disciplina funzionale:
a) usi ammessi: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U4/1;
- 1.5** Sono ammesse strutture commerciali di vicinato (U2/1) alle sole condizioni previste dalla L.R. 1/2014 e servizi ed attrezzature pubbliche.

Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo “diretta e convenzionata”, unitamente alle aree di cessione così come contornate con tratteggio arancione nelle tavole della zonizzazione.

Articolo 56 Opere di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica propedeutica agli interventi nelle zone a Tessuto edilizio consolidato, a bassa densità edilizia (Zone B3):

- 1.** Nei Tessuti insediativi individuati dal piano come “zone B3”, ai fini del raggiungimento degli obiettivi che il P.U.C. si pone, ovvero di una complessiva riqualificazione degli spazi pubblici scoperti che ne incoraggino la funzione e la vivibilità , si prescrive che i progetti degli interventi di “nuova costruzione”, o gli interventi di “ristrutturazione edilizia “ siano condizionati all’esecuzione di opere di riqualificazione di tali spazi.
- 2.** A tal fine gli interventi di cui al precedente comma 1, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione con la quale i privati si impegnano ad eseguire direttamente , ed a proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie agli allacciamenti ai servizi esistenti, oltre alle opere necessarie per la riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) antistanti il lotto oggetto dell’intervento prevedendo l’ampliamento o la realizzazione di marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree, l’inserimento di idonei elementi di arredo urbano e, nonché l’individuazione dello spazio necessario per il deposito dei rifiuti urbani prodotti dall’insediamento, sistemato secondo le indicazioni dell’ufficio addetto.
- 3.** La convenzione di cui al precedente comma 2, dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle restanti aree previste nel PUC quale aree per l’urbanizzazione. Le aree di cui si prevede la cessione sono, comunque, utilizzate ai fini della superficie fondiaria SF.



Capo 3 - La città delle attività



Ambito produttivo esistente – Zona D1

Articolo 57. Finalità ed ambito di applicazione:

1. Il Piano individua le parti del Territorio destinate ad attività produttive esistenti (D1) assimilabili alle zone “D” . Le parti del territorio da destinare ad attività produttive sono suddivise in tre sottozone denominate “D2”, “D3” e “D4”.
2. Le zone individuate come D1 sono quelle che delimitano il tessuto esistente caratterizzato dalla presenza di usi ,prevalentemente, di tipo produttivo artigianale , turistico e commerciale. Esse, in genere, riguardano le zone in cui sono insediate attività multifunzionali incluse le residenze, i servizi , le attività commerciali e quelle turistico ricettive, con destinazione prevalente di tipo produttivo.
3. Gli obiettivi progettuali che il P.U.C. individua come prioritari negli ambiti produttivi esistenti sono:
 - a. sostenere la formazione di una struttura produttiva articolata ed accessibile .
 - b. consentire il recupero occupazionale attraverso un’elevata multifunzionalità economica e produttiva nella quale equilibrare le attività commerciali e quelle del settore terziario.
 - c. equipaggiare e potenziare le opere di urbanizzazione esistenti al fine di consentire l’insediamento di servizi alle imprese e la qualità dei complessi produttivi.
 - d. incentivare la qualità termo-acustica dei fabbricati e l’impiego delle energie rinnovabili con particolare riguardo alla produzione di energia elettrica dal fotovoltaico;
 - e. richiedere nella elaborazione dei progetti adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni in modo da eliminare ogni elemento di precarietà e di incompiutezza;

Articolo 58 - Norme generali e tipologie di intervento negli ambiti produttivi esistenti:

1. Disciplina degli interventi edilizi.

1.1. Indici urbanistici per le zone D1:

- **Rc** = 30% SF
- **Uf**= 1.0 mc./mq.
- **Hmax** = 11 mt
- **P**= 1 piano per la destinazione d'uso principale e massimo due piani superiori destinati ad usi terziari ed all’eventuale alloggio del titolare;
- **Dc** = 6 mt. o H/2
- **Ds** = 10 mt
- **De** = stessa azienda 10 mt. aziende diverse 12 mt.;
- **IP** = 30%
- **DA** = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
- **DAr** = 2 arbusti/100 mq

1.2. Nuove costruzioni su lotto ineditato alla data di adozione del P.U.C.:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 1.

1.3. Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti ricadenti in zone D1 :

- a. Per superficie coperta realizzata, inferiore al 30% della superficie fondiaria del lotto all’interno



del quale ricade l'attività produttiva è possibile effettuare interventi di ampliamento e sopraelevazione fino al raggiungimento del 30% del Rc del lotto, sempre nel rispetto dell'indice fondiario innanzi previsto.

- b. Per RC pari o superiore al 30% della superficie fondiaria del lotto all'interno del quale ricade l'attività produttiva sono consentiti interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto.
2. Le nuove realizzazioni o gli ampliamenti, se pur ammessi dai precedenti commi, sono subordinati, comunque, alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria.
3. Modalità attuative:
 - 3.1. Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo “diretta” con P.d.C. convenzionato. La convenzione stabilirà gli interventi da eseguire, le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard, la loro cessione al comune e gli oneri concessori, eventualmente a scomputo delle opere da eseguire.
4. Le superfici fondiarie dovranno essere piantumate verso gli spazi pubblici, in modo da creare fasce verdi a mitigazione degli insediamenti e formare fasce alberate di mitigazione.
5. Disciplina funzionale:
 - 6.1 Disciplina funzionale nelle zone D1:
 - a. Usi non ammessi: U1/1 (abitazioni) , U3/2 Terziario diffuso) , U3/5 (discoteche) , U3/6 (complessi direzionali), U4/4 (centri congressi), U4/5 (strutture ricettive all'aperto) , U6/tutti (usi agricoli);
 - b. Usi regolati:
 - U2/1 esercizi commerciali di vicinato etc.
 - U2/2 strutture di vendita;
 - U2/3 depositi commerciali e commercio all'ingrosso;
 - U2/4 Esercizi commerciali floro vivaistici;
 - U3/1 Pubblici esercizi;
 - U3/3 artigianato a servizio della famiglia;
 - U3/4 Banche e uffici postali;
 - U4/1 Ricettivo diffuso;
 - U4/2 Ricettivo alberghiero.
 - U4/3 Ricettivo extra alberghiero.
 - U5/1 artigianato produttivo
 - U5/2 depositi e magazzini.

Sono fatte salve le preesistenze legittimamente assentite, anche se aventi dimensioni planivolumetriche eccedenti i parametri previsti dalle presenti norme. Per esse sono ammessi esclusivamente, interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

6. Per gli edifici classificati “D1” in strutture esistenti , anche precarie, si prescrive prioritariamente la regolarizzazione urbanistica e funzionale secondo la presente normativa, con l'esecuzione di opere e la richiesta di autorizzazione all'esercizio dell'attività , anche se stagionale e l'esecuzione delle opere di cui alle lettere c-d-e del comma 3 del precedente articolo 57.



7. Gli immobili che alla data di approvazione del PUC hanno destinazione terziaria ,ma ubicati in edifici a destinazione residenziale , sono classificati come D1 , per la parte non residenziale, pur con le limitazioni previste dall'art. 12 comma 7 delle presenti norme.
8. Nelle aree libere, delle zone "D1", si prescrive la realizzazione di uno spazio attrezzato per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole),le cui caratteristiche vanno concordate, di volta in volta con l'ufficio addetto.
9. *Gli interventi edilizi indicati come possibili, sia dalle tavole grafiche sia secondo le presenti norme di attuazione ,devono essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti previste dai piani sovraordinati e dalle norme dei vincoli presenti sul territorio . Di conseguenza ,tutti i progetti di intervento edilizio devono essere accompagnati dalla dichiarazione asseverata del progettista di conformità del progetto sia alle norme dei piani sovraordinati e sia dei vincoli presenti sul territorio.*

Capo 4 - Servizi esistenti



Aree per servizi di interesse pubblico – Zona F

Articolo 59 - Aree esistenti e/o di progetto ,di iniziativa pubblica:

1. Il P.U.C. individua le parti del territorio urbano già a standard o quelle di progetto da destinare al soddisfacimento degli stessi; esse vengono classificate secondo la distinzione del D.M. 2/4/1968, n. 1444, in:
 - a. Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo);
 - b. Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, uffici P.T., protezione civile, ecc.);
 - c. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco , per il gioco , lo sport e per il verde ;
 - d. Aree per parcheggi.
2. Le aree destinate ai servizi esistenti possono essere di proprietà pubblica o privata, in tal caso l'uso pubblico deve essere regolato da convenzioni o svolto da soggetti istituzionalmente competenti allo svolgimento del servizio pubblico.
3. Nei servizi esistenti, già attuati o in corso di realizzazione o di completamento, resta confermata l'utilizzazione esistente al momento dell'adozione delle presenti norme. In tali aree sono consentite solo le destinazioni individuate per servizi di interesse generale o quanto necessario al miglior funzionamento dei servizi previsti. Nei servizi di progetto vanno realizzate le destinazioni previste sulle tavole grafiche.
4. Servizi e attrezzature a carattere religioso: sono attrezzature di interesse comune previsti dalla L.R. 9/1990. Nelle zone per servizi e attrezzature a carattere religioso esistenti è consentito svolgere ogni intervento possibile secondo la classificazione dell'edificio nell'ambito della zona urbanistica di appartenenza.
5. Servizi e attrezzature di interesse comune : Le zone per servizi e attrezzature di interesse comune sono riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, attività di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, centri culturali sociali e ricreativi o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto connessi, gli spazi tecnici e le aree scoperte annesse.
6. Servizi e attrezzature per l'istruzione : questa categoria comprende tutte le aree e gli edifici adibiti



all'istruzione obbligatoria ed include le attrezzature sportive, le palestre ad uso anche extrascolastico, le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.

7. Servizi sociali -assistenziali; questa categoria comprende i servizi socio-assistenziali che a solo titolo esemplificativo sono: i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori (asili nido), i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (sede ASL) e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

8. Servizi amministrativi e istituzionali: questa categoria comprende i servizi amministrativi, a solo titolo esemplificativo, le sedi istituzionali amministrative, le poste e telecomunicazioni, le caserme e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

9. Modalità di intervento nelle aree a Servizio:

Gli interventi sulle aree a servizio esistenti di cui ai precedenti commi avviene mediante:

- progetto di opera pubblica,
- Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.

10. Parametri urbanistici ed edilizi

10.1. Gli interventi nelle aree destinate a servizio di cui ai precedenti commi da parte di Enti pubblici, non sono vincolati da limiti massimi di V, SUL, SC e H, fermo restando il rispetto dei parametri definiti dalle eventuali normative speciali afferenti le singole destinazioni di "servizio". Sono fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione urbanistica vigente.

10.2. Nelle aree di cui ai precedenti commi, qualora necessaria, è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio.

11. Spazi pubblici e a verde: Le zone riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di giardini, zone a verde, e relative attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero riconducibili alla disciplina degli standard urbanistici. Non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

11.1. La progettazione, realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.

11.2. Gli interventi sulle aree destinate a spazi pubblici e a verde esistenti di cui al precedente comma 11 avviene mediante:

- progetto di opera pubblica,
- Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.

11.3. Gli interventi di realizzazione o di gestione di attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione nella quale saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale che garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.

11.4. Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.). Altre destinazioni potranno essere decise dall'amministrazione, se funzionali alla gestione o alla realizzazione delle aree a verde. Esse dovranno, comunque essere compatibili con la fruizione dell'area a verde. L'area permeabile deve in ogni caso rimanere preminente rispetto alle funzioni complementari.



- 11.5.** Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 40% di quella complessiva.
- 11.6.** In assenza di presenze monumentali e nel rispetto delle distanze, è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
- 12.** Parcheggi pubblici : Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici .
- 12.1.** I Parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a giardini ed impianti sportivi). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
- 13.** Gli ambiti denominati “zone F di previsione”, costituiscono zone “F” di cui al D.M. 1444/1968 –“ spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale”.
- 14.** Per ogni singola area il P.O. determina anche l'uso pubblico a cui la stessa è destinata, distinguendola come: “**parchi.**” - Aree destinate alla realizzazione di aree di parcheggio pubblico - e “ **verde**” - Aree destinate alla realizzazione di aree a verde attrezzato per lo sport all'aperto-.
- “ **Attr. e Sport**” . – Aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche per lo sport.

Capo 5- Aree a servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati esistenti o in corso di realizzazione

Articolo 60 - Servizi esistenti ed in attuazione di proprietà privata:

1. Il P.U.C. con apposita grafica ed indicazione in legenda, individua le parti del Territorio urbano edificato destinate a servizi esistenti di tipo privato.
2. Per tali ambiti il P.U.C. prevede il mantenimento delle strutture esistenti.
3. Salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invariantsi dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:
 - a) Manutenzione ordinaria MO;
 - b) Manutenzione straordinaria MS;
 - c) Restauro e risanamento conservativo RC (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari).
4. Esclusivamente per le aree ricadenti in tali ambiti e destinati ad impianti sportivi all'aperto, è ammesso ampliare o realizzare nuove strutture funzionali all'impianto sportivo esistente, nel rispetto dell'indice appresso indicato:
UF = 0,30 mq/mq
Le funzioni ammesse sono: spogliatoi, locali per il riscaldamento, sedi di circoli sportivi e ricreativi.

Articolo 61 - Aree “S” destinate a servizi privati:



Aree a servizi privati– Zona S

1. Il P.O., con apposita grafica ed indicazione in legenda, individua le parti del territorio urbano edificato destinate a servizi per lo sport ed il tempo libero di tipo privato.
2. Di esse se ne conferma la previsione e, conseguentemente, in dette aree è consentita la realizzazione di nuove opere condizionandole alla realizzazione di interventi di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indici e destinazioni di cui ai successivi articoli.



Articolo 62 - Norme generali e tipologie di intervento nelle Aree destinate a servizi privati di interesse collettivo e generale:

1. Disciplina degli interventi edilizi

1.1. Indici urbanistici:

- Hmax = 4.0 mt
- P= 1 piano
- RC = 0.5 SF
- DC = 5 mt. o H/2
- DS = 7,5 mt dall'asse stradale comunque nel rispetto del DM 1444/68
- DE = 10 mt o H/2;
- IP = 40% SF
- DA = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
- DAR = 3 arbusti/100mq

Le trasformazioni si attuano attraverso un piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata

2. Zona S1:



Zona S1 per tiro a segno, tiro a volo, tiro a piattello, tiro con l'arco ,area addestramento cani, circoli ricreativi per cacciatori , associazioni cinofili ed ambientali .

Disciplina degli interventi edilizi.

2.1 Indici urbanistici:

- UT= 0.20 mc/mq
- Hmax = 3,50 mt
- P=1 piano
- RC = 0.5 % SF
- DC = 5 mt.
- DS = 20 mt dall'asse stradale
- DE = 10 mt ;
- IP = 40% SF
- DA = 10 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
- DAR = 10 arbusti/100mq

3. Zona Sc



Zona Sc per campeggi.

Per i campeggi ci si riporta integralmente al comma 129 della Legge Regionale N 4 del 15/03/2011, nonché, quanto nello specifico, viene riportato nell'Art 10 ter della Legge N. 80 del 23/05/2014, del



28/05/2014 ed all'art. 19 del Piano del Parco Nazionale del Cilento approvato con delibera G.R. 617/07 e del C.R. nella seduta del 24.12.2009.

Essi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico a gestione unitaria, attrezzati in aree recintate per la sosta in apposite piazzole e per il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di unità abitative quali tende ed altri mezzi autonomi di pernottamento, quali roulotte, maxi caravan e case mobili. Tali installazioni anche se collocate permanentemente entro il perimetro delle strutture ricettive regolarmente autorizzate, non costituiscono attività rilevanti ai fini urbanistici, edilizi e paesaggistici. Le piazzole dotate di allestimenti stabili non possono superare il 30 per cento delle piazzole complessivamente autorizzate. Essi assumono, per analogia con i complessi turistici all'area aperta, la denominazione "alberghieri" ed hanno le stesse caratteristiche di cui alla tabella "C" caratterizzati dalla centralizzazione dei servizi in funzione di quelli più stabili inseriti in un' area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela. A tal fine essi devono conservare i meccanismi di rotazione in funzione, non essere stabilmente infissi al suolo .

3.1. Indici urbanistici:

- $Ut = 0.2 \text{ mc/mq}$
- $H_{max} = 3,50 \text{ mt}$
- $P = 1 \text{ piano}$
- $R_c = 0.5 \% \text{ SF}$
- $D_c = 5 \text{ mt.}$
- $D_c = 10 \text{ mt dall'asse stradale}$
- $D_e = 10 \text{ mt ;}$
- $IP = 40\% \text{ SF}$
- $DA = 20 \text{ alberi/100mq}$ preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
- $DAR = 20 \text{ arbusti/100mq}$

4. Nuove costruzioni su lotto inedito alla data di adozione del P.U.C.:

Sulle aree inedificate si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 1.1.

4.1 Disciplina funzionale:

- a. usi ammessi: Aree private attrezzate per il gioco e lo sport , attività per lo spettacolo ed il tempo libero , la pratica sportiva e commerciali;
- b. usi regolati: Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne private), Aree per attrezzature di interesse collettivo private (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre). La realizzazione di interventi deve essere regolata da apposita convenzione che disciplinerà gli obblighi del soggetto attuatore e le penali in caso di mancato rispetto dei medesimi.
- c. Modalità attuative:

4.2. Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo "diretta" nel caso di interventi che prevedano esclusivamente "usi" di cui alla lett. a) del precedente comma . Negli altri casi saranno di tipo convenzionato.

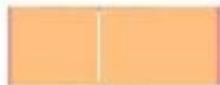
4.3. Per tali zone si prescrive la realizzazione di uno spazio attrezzato per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole), le cui caratteristiche vanno concordate, di volta in volta con l'ufficio addetto.

4.4 *Gli interventi edilizi indicati come possibili, sia dalle tavole grafiche sia secondo le presenti norme di attuazione ,devono essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti previste dai piani sovraordinati e dalle*



norme dei vincoli presenti sul territorio . Di conseguenza ,tutti i progetti di intervento edilizio devono essere accompagnati dalla dichiarazione asseverata del progettista di conformità del progetto sia alle norme dei piani sovraordinati e sia dei vincoli presenti sul territorio.

Capo 6 - Ambiti destinati ad insediamenti residenziali in progetto (zona C - IR)



Zona C – IR

Articolo 63 - Finalità e Ambito di Applicazione:

1. Il Piano individua e perimetra con apposita campitura ed indicazione in legenda, l'area nei pressi della cappella San Giovanni della frazione Giungatelle, con alcune case sparse, e per la maggior parte ineditata, da destinare ad interventi di edilizia residenziale sociale, ad housing sociale ed attività di edilizia residenziale libera.
2. Tale area è assimilabile alle aree di tipo "C" e le trasformazioni si attuano attraverso un piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
3. In tale ambito, come già detto, si prevede un insediamento di tipo residenziale (zona IR) i cui obiettivi sono rappresentati da:
 - Soddisfare le esigenze di alloggi di edilizia economica e popolare con la realizzazione di una palazzina destinata ad alloggi sociali;
 - Soddisfare le esigenze di alloggi per giovani coppie ,da realizzarsi a cure e spese del comune, con fondi del "Piano Casa", in housing sociale, da cedere a fitto calmierato;
 - Soddisfare le esigenze della località, con la realizzazione privata di una palazzina attività commerciali al piano terra e residenze ai piani superiori.

Articolo 64 - Norme generali e tipologie di intervento negli ambiti destinati ad insediamenti residenziali (IR):

1. Nell' ambito delimitato come "zona IR", salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invariantsi dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:
 - a) Manutenzione ordinaria MO;
 - b) Manutenzione straordinaria MS;
 - c) Ristrutturazione edilizia con l'integrale demolizione delle strutture preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SUL legittimamente preesistente, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.

Per le nuove costruzioni su aree libere valgono i seguenti :

1.1. Indici urbanistici:

- UF= 0.8 mc/mq.
- UT= 0.30 mc/mq.
- Hmax = 9.8 mt
- P=3 piani
- RC = 0.15 %



- DC = 5 mt.
- DS = 10 mt. dall'asse stradale
- DE = 10 mt ;
- IP = 40%
- DA =10 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando i filari sui bordi dei lotti
- DAR = 10 arbusti/100mq

2. Modalità attuative:

2.1 Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo “convenzionato” .

2.2 Le realizzazioni di cui alle lett. b) e c) di cui al precedente comma 2, non possono comportare nel loro insieme, un aumento del suolo permeabile rispetto all'esistente maggiore del 20% . Eventuali strutture connesse agli usi delle pertinenze o delle attrezzature sportive (gazebo, docce etc.) devono avere carattere di provvisorietà e stagionalità.

2.3 Per tali zone si prescrive la realizzazione di uno spazio attrezzato per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole),le cui caratteristiche vanno concordate con l'ufficio addetto.

2.4 Gli interventi edilizi indicati come possibili, sia dalle tavole grafiche sia secondo le presenti norme di attuazione ,devono essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti previste dai piani sovraordinati e dalle norme dei vincoli presenti sul territorio . Di conseguenza, tutti i progetti di intervento edilizio devono essere accompagnati dalla dichiarazione asseverata del progettista di conformità del progetto sia alle norme dei piani sovraordinati e sia dei vincoli presenti sul territorio.

TITOLO 3 - LA CITTA' DA RIQUALIFICARE

Capo 1 - La riqualificazione di aree urbane degradate con funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione. Zone (R) ,(RA) ed A.P.A.



Zona R - Area di Trasformazione Urbana di Iniziativa Pubblica



Zona RA – Area di riqualificazione ambientale



Zona APA – Area di protezione ambientale

Articolo 65 - Area di trasformazione urbana di iniziativa pubblica (R)

1. Il P.U.C. delimita ambiti da riqualificare mediante interventi di “ristrutturazione urbanistica” (ex lett. f, comma 1, art. 3, DPR 380/01). In tali ambiti sono comprese aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici e incompiuti nonché edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione. Per ogni intervento edilizio, in tali zone, è necessario predisporre il piano di “ristrutturazione urbanistica”.

2. La ristrutturazione urbanistica comprende un insieme sistematico di interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla sostituzione delle pregresse destinazioni d'uso, incompatibili con l'attuale contesto urbano, con funzioni omogenee a quelle presenti nello stesso contesto. L'intervento di ristrutturazione urbanistica



è, altresì, finalizzato ad incrementare la dotazione di spazi pubblici.

3. Il PUC individua i seguenti Ambiti di Riqualficazione (R): area ,in parte edificata, alla località Case del Conte, su cui insistono opifici dismessi o in via di dismissione; area in località Case del Conte oggetto di intervento di demolizione di immobili abusivi, area in località San Nicola a Mare posta alle spalle del porto, area a nord est della frazione Zoppi ,negli anni scorsi, oggetto di discarica ed area sottostante la piazza “ Amoresano “ ad Ortodonico e le aree libere del lungomare di Agnone e di case del Conte.

4. Il P.U.C. prevede la ristrutturazione urbanistica e la riqualficazione funzionale dei suddetti ambiti urbani al fine di eliminare sia rilevanti fattori di grave degrado dell’ambiente urbano che attività non più compatibili con il tessuto edilizio e funzionale che si è consolidato negli ultimi anni.

4.1. La quantità di volume edificabile, denominata “capacità edificatoria” , espressa in metri cubi è uguale alla sommatoria dei “diritti edificatori” riconosciuti dal PUC agli immobili compresi nello stesso ambito in relazione al loro stato di fatto e di diritto previgente alla formazione del PUC ed indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica.

I diritti edificatori riconosciuti ai proprietari degli immobili, a destinazione non residenziale, sono uguali ai metri cubi del volume edilizio degli stessi immobili.

4.2. In tale ambito sono fissati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- volume edificabile: = Volume esistente mc/mq. oltre l’eventuale premialità come previsto dall’art. 51 comma 3 delle presenti norme;
- superficie coperta: $SC \leq \text{sup. coperta preesistente} + 10\%$;
- altezza max degli edifici $h \leq 7.0 \text{ mt.}$;
- numero dei piani fuori terra 1 a San Nicola a mare (con $H_{\text{max}} = 4.0 \text{ mt.}$) (ex Petillo) e 2 a Case del Conte (con $H_{\text{max}} = 7.0 \text{ mt.}$) (opifici dismessi);
- distanza dai confini: $DC \geq \text{ml } 5,00$;
- distanza tra edifici: $DE \geq \text{ml } 10,00$;
- superficie permeabile: $S_{Pt} \geq 30\%$ della superficie territoriale.
- dotazione di aree pubbliche (standard) nelle misure e termini previsti dalle presenti NTA.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla formazione di un Piano urbanistico attuativo (PUA), come disciplinato dall’art. 26 della legge Regione Campania 22.12.2004, n. 16 e dal relativo Regolamento di attuazione del 04.08.2011. Per l’area a San Nicola a Mare il PUA va redatto ,unitamente a quello dell’area a est classificata come zona E6 , da destinare a servizio della “dieta mediterranea”. La proposta di PUA ,da parte dei privati deve essere formulata, unitariamente da tutti i proprietari del comparto, ovvero da quelli rappresentanti almeno il 51% per cento del complessivo valore imponibile dell’area interessata dall’intervento, così come previsto dall’art. 27 comma 1 lettera c della L.R. 16/2004. Su motivata richiesta della parti che rappresenti l’impossibilità di intervento unitario, l’amministrazione , può consentire due interventi distinti essendo, tra l’altro le due aree urbanisticamente diverse.

Il PUA è composto degli elaborati :

- a. una relazione illustrativa dell’intervento di riqualficazione urbanistica;
- b. lo stralcio della mappa catastale con l’elenco delle ditte intestatarie di tutti gli immobili compresi nell’AR ed i relativi certificati catastali;
- c. il rilievo topografico dei terreni e degli edifici compresi nell’area;
- d. il rilievo degli edifici preesistenti con il calcolo del volume edilizio con la sua



- e. suddivisione tra i diversi proprietari ed in relazione alla loro destinazione d'uso;
- f. l'individuazione e la quantificazione delle eventuali aree non edificate, ovvero non asservite alle preesistenti costruzioni;
- g. la delimitazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune e destinate ad usi pubblici;
- h. il calcolo dei volumi edificabili suddivisi tra i diversi titolari dei diritti edificatori;
- i. la delimitazione e la quantificazione dei lotti fondiari destinati agli interventi di nuova costruzione con l'indicazione dei volumi in essi edificabili e la loro attribuzione ai titolari dei diritti edificatori;
- j. i tracciati delle infrastrutture a rete;
- k. le norme regolamentari relative all'attuazione degli interventi;
- l. il cronoprogramma contenente i tempi di realizzazione dei singoli interventi costruttivi con l'indicazione dei soggetti attuatori di tali interventi;
- m. quanto altro necessario a definire la conformazione urbanistica ed edilizia dell'AR.

Al PUA è, altresì, allegato uno schema di convenzione nel quale, tra l'altro, sono riportati gli impegni da assumere dai soggetti proponenti:

- a. a cedere gratuitamente al Comune i terreni e gli immobili destinati agli usi pubblici ed alla realizzazione di opere di interesse pubblico, come delimitati ed individuati nel PUA;
- b. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel PUA, sulla base di progetti, redatti a sua cura e spesa, come approvati dal Comune;
- c. a corrispondere al Comune gli oneri previsti dall'art. 16 del DPR 380/2001, incrementati del 50%; da tali oneri possono essere detratte le spese sostenute per le opere di urbanizzazione di cui alla lettera b, sino al massimo del 50% dell'ammontare degli stessi oneri;
- d. a realizzare le opere di urbanizzazione nel termine di tre anni dalla sottoscrizione della convenzione.

Il Comune si esprime sul PUA proposto nei termini previsti dalla legge sul procedimento amministrativo 241/1990 e dei regolamenti comunali.

Il procedimento di definizione del PUA si conclude nel termine di tre mesi a decorrere dalla presentazione dello stesso PUA. Esso è adottato con delibera della Giunta comunale, ed è pubblicata nel BURC, sul sito Web del Comune ed all'Albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni e chiunque entro tale termine può prendere visione del PUA adottato presso gli Uffici comunali ed esprimere osservazioni.

Il PUA adottato è trasmesso alla Provincia di Salerno la quale entro trenta giorni dalla trasmissione può far pervenire al Comune osservazioni. Decorso i suddetti termini di pubblicazione e di trasmissione delle osservazioni anche da parte della Provincia, la Giunta comunale delibera sulla approvazione del PUA. Nella delibera di approvazione è motivato l'accoglimento o il respingimento delle osservazioni regolarmente pervenute.

4.3. Luoghi da riqualificare:



Zone LdR

Per le altre aree comprese nelle zone R si attua la seguente distinzione: le aree alla frazione Case del Conte oggetto dell'intervento di demolizione e quelle a Nord Est di Zoppi, sono classificate LdR



e devono formare oggetto di un piano di recupero ambientale con sistemi di ingegneria naturalistica; quella alla frazione San Nicola alle spalle del porto è classificata RA e formerà oggetto intervento di riqualificazione ambientale. In particolare l'area a monte del porto di San Nicola, di proprietà privata, dovrà formare oggetto di progetto di riqualificazione, con la sistemazione a scarpata alberata ed arbustata, a verde privato. Per l'area a valle di piazza Amoresano a Ortodonico si prescrive la redazione ed adozione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica per la definitiva sistemazione della zona, anche attraverso la delocalizzazione del locale terraneo adiacente la torre. Per le aree ricadenti in zona SIC e ZPS classificate "A" e "B" dal Piano del Parco Nazionale del Cilento, si prescrive, ai sensi del combinato disposto dell'art. 19 comma 5 e dell'art. 6 comma 4 e 5 di detto piano, che gli interventi sono soggetti a procedura di VIA.

4.4 Per le aree costiere che vanno dal confine con il territorio comunale di Castellabate (zona di Baia Arena) e fino all'inizio della località San Nicola, comprendendo, anche la zona delle "Ripe Rosse" e classificate nel PUC come zona **A.P.A.** (aree di protezione ambientale), vale la normativa che nelle presenti norme riguardano le zone di protezione speciale come disciplinate dall'articolo 27.

In particolare il Comune incentiverà la tutela e il mantenimento delle forme tradizionali del mosaico ambientale mediante alcuni obiettivi generali di gestione, riferiti all'insieme degli habitat e delle specie di importanza comunitaria per migliorare lo stato degli habitat delle specie di importanza comunitaria, conservando gli arbusteti termo-mediterranei e pre-desertici.

Pertanto gli interventi ammessi devono tendere al conseguimento dell'obiettivo di aumentare il grado di tutela e valorizzazione ecologica del sito;

la progettazione e l'attuazione degli interventi:

Sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, reti per il trasporto dell'energia e dei liquidi, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per utenze, sentieri, aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili). Per le aree di sosta esistenti è consentita la manutenzione ordinaria con interventi finalizzati alla mitigazione dell'impatto. È vietata l'apertura di nuove cave o concedere autorizzazioni di escavazione e di stoccaggio all'aperto, di qualsiasi materiale, fatte salve le attività connesse alla messa in sicurezza idraulica e gli interventi finalizzati al potenziamento del ruolo ecologico del sito, sono altresì vietate le seguenti azioni: Utilizzare il taglio a raso sulle siepi esistenti. È obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle stesse; qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto o con presenza di "specie tipiche" dell'orizzonte di vegetazione, gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti, a meno di quelli giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza; è obbligatoria la tutela, riqualificazione e miglioramento del verde pertinenziale, la realizzazione di assetti colturali a basso impatto ambientale ed a carattere biologico, l'insediamento di attività antropiche che favoriscano la permanenza, la nidificazione, l'aumento e la stabilità della specie e gli eventuali piani di reintroduzione delle stesse; nel periodo della riproduzione dell'avifauna, evitare la potatura e lo sfalcio per non vanificare la riproduzione degli



uccelli e delle altre specie segnalate. Per gli immobili in tali aree esistenti e legittimamente assenti, sono consentiti, esclusivamente, interventi di manutenzione con l'applicazione dei parametri, previsti nelle presenti norme e derivanti dalla destinazione d'uso dell'immobile (residenziale o commerciale). Infine è consentita la realizzazione o l'adeguamento o l'ampliamento di opere pubbliche o interventi di urbanizzazione pubblica, fermo restando che ai sensi delle circolari del P.C.M. n. 1.2.376316 del 20/4/82 e n. 3763/6 del 24/6/1982, la localizzazione dei manufatti e delle volumetrie strettamente indispensabili alla realizzazione e funzionalità delle predette opere dovrà preventivamente essere autorizzata dal Ministero BB.CC.AA.

4.5 *Gli interventi edilizi indicati come possibili, sia dalle tavole grafiche sia secondo le presenti norme di attuazione, devono essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti previste dai piani sovraordinati e dalle norme dei vincoli presenti sul territorio. Di conseguenza, tutti i progetti di intervento edilizio devono essere accompagnati dalla dichiarazione asseverata del progettista di conformità del progetto sia alle norme dei piani sovraordinati e sia dei vincoli presenti sul territorio.*



TITOLO 4 - IL TERRITORIO RURALE APERTO

Capo 1 - Le aree naturali e rurali

Articolo 66 - Finalità ed Ambito di Applicazione:

1. Il P.T.C.P. inserisce il territorio di Montecorice nel sottosistema del territorio rurale ed aperto delle colline costiere del Cilento. In linea con le previsioni di tale piano sovraordinato, dunque, l'obiettivo primario che il P.U.C. si prefigge, per il territorio rurale aperto, è la salvaguardia di tali aree, la sua integrità fisica, naturalistica, vegetazionale e paesaggistica.
2. Le presenti norme per tali aree prescrivono, pertanto, le seguenti azioni:
 - Ridurre l'edificazione di nuovi manufatti a scopo abitativo;
 - Evitare la collocazione di nuovi impianti se non in posizione marginale rispetto alle stesse;
 - Recupero e riuso di manufatti e di opere storiche esistenti nelle aree agricole consentendo il loro adeguamento igienico sanitario;
 - Riqualificazione degli aggregati edilizi esistenti, legittimamente costruiti, che non partecipino al patrimonio storico;
 - Adozione di misure atte a garantire l'attrattività turistica e la produzione di prodotti alimentari e artigianali tipici al fine di invertire i processi di spopolamento ed impoverimento;
 - Adozione di misure atte a garantire la valorizzazione delle risorse colturali e la produzione ed il commercio di prodotti agro-alimentari tipici, così da incentivare il turismo anche mediante strutture agrituristiche o l'accoglienza in dimore rurali;
 - Salvaguardia dell'integrità strutturale delle caratteristiche della fascia collinare che circonda il territorio comunale non confinante col mare, con l'obiettivo di preservarne la funzione paesistica e di habitat;
 - Salvaguardia dell'integrità delle aree di pianura esistenti individuate dall'agronomo, nella carta dell'uso del suolo, come "aree produttive", le aree agricole terrazzate con l'obiettivo di preservarne la funzione agricola, di zone di mitigazione del rischio idrogeologico, nonché di zone agricole multifunzionali intorno ai vicini centri urbanizzati.
3. Il P.T.C.P. all'art. 34 decies delle norme di attuazione invita i Comuni, in fase di elaborazione del P.U.C., di perseguire una precisa strategia di tutela, valorizzazione e ricomposizione paesaggistico- ambientale, del territorio comunale. Pertanto esso dovrà *recepire i contenuti e le disposizioni del progetto di rete ecologica : individuando gli elementi da sottoporre a tutela o controllo, gli interventi di riqualificazione ecologica delle aree agricole, le Core Areas, i corridoi ecologici, le zone cuscinetto e le ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento di quella provinciale, gli ambiti di frangia urbana definendo la tipologia dei nuovi interventi edilizi corredati da indicazioni che permettano una migliore integrazione paesaggistico- ambientale, facendo in modo che gli interventi edilizi non pregiudichino la rete ecologica provinciale. Allegata al PUC la tavola grafica "la rete ecologica " e le relative norme attuative.*
4. Il Territorio rurale aperto comprende aree naturali e rurali, con diversi livelli di produttività agricola, destinati al recupero, alla valorizzazione e alla salvaguardia ambientale. Per esso dovranno essere garantiti: facilità di accesso e di parcheggio attraverso la riqualificazione ed adeguamento delle strade rurali esistenti ed adeguata dotazione di infrastrutture ed attrezzature.



5. Partendo da linee di indirizzo comuni per il territorio rurale aperto, il P.U.C. approda ad una disciplina d'uso, che tiene conto delle reali capacità produttive delle aree, e pertanto gli indici di utilizzazione sono stati suddivisi e differenziati nelle seguenti classi, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle norme del P.T.C.P. e dalle risultanze dello studio agronomico posto a corredo del P.U.C..

Il territorio destinato ad usi agricoli è così articolato:

- E 1** - Aree agricole di pregio;
- E 2** - Aree agricole di fondo valle;
- E 3** - Aree agricole collinari;
- E 4** - Aree agricole montane;
- E 5** - Aree agricole vincolate;
- E6** – Aree agricole periurbane di sviluppo.

Articolo 67 - Aree agricole: definizioni:

1. Per aziende agricole ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intendono : unità tecnico-economiche costituite da una struttura fondiaria finalizzata alla coltivazione per la produzione agraria e zootecnica, di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso, in proprietà o in affitto (nei titoli di possesso si comprendono anche: l'usufrutto, l'enfiteusi, l'assegnazione di terreni di proprietà di Enti di riforma e sviluppo, consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua).

L'azienda agricola deve esercitare una attività economica organizzata ,continua e prevalente al fine della produzione e dello scambio dei beni o servizi.

L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta, familiare o mista, solo con lavoro salariato, in forma cooperativa ed in forma associata fra più imprenditori agricoli.

Si definisce come "centro aziendale" l'edificio o il nucleo di edifici, insediati all'interno di un'azienda agricola , adibita agli usi medesimi e costituente sede fisica dell'azienda agricola o potenzialmente idonea ad accogliere tale sede.

2. L'accertamento della sussistenza di un'azienda agricola dovrà essere effettuato dagli organi di controllo del Sistema Agricolo o dell'amministrazione comunale, tenendo conto di elementi di natura fiscale, previdenziale, economico-commerciale (Certificato di IAP – imprenditore agricolo professionale - , contabilità aziendale, tenuta libretti, collocazione di manodopera, iscrizione alla Camera di Commercio, ecc.).

3. Le aree agricole periurbane di sviluppo sono aree di frangia trattate come area da sottoporre a riorganizzazione multifunzionale mantenendone la loro funzione produttiva agricola nel rispetto degli specifici caratteri eco agro ambientali. Esse saranno destinate ad agricoltura multifunzionale (agri-asili, fattorie didattiche, custodia della biodiversità e del paesaggio, di servizio della dieta mediterranea , ecc.). Pertanto ,quali zone di margine urbano, serviranno, anche, a riorientare l'organizzazione produttiva verso la filiera corta con una adeguata fornitura di servizi rurali per i residenti, specie dei periodi estivi.

Articolo 68 - Aree agricole: disposizioni comuni:

1. L'insieme delle aree che il P.O. individua nel sistema del territorio rurale aperto e classifica nelle diverse sottoclassi di aree agricole sono quelle parti del territorio che:

- sono utilizzate per scopi agricoli o recuperabili a detto uso;
- sono caratterizzate da un prevalente stato naturale;



- comprendono la presenza di aziende agricole, con possibilità di potenziamento della produttività previo investimenti privati e pubblici.
- 2.** Le diverse sottoclassi in cui è stato suddiviso il territorio rurale sono tutte qualificate come aree naturali di rilevante valore paesistico ed ambientale.
- 3.** Le presenti norme sono finalizzate al potenziamento delle aree coltivate ad uso agricolo, così come definite al precedente comma 1, pertanto non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad uso esclusivo residenziale.
- 4.** Per gli edifici esistenti che ricadono nelle aree classificate agricole e regolarmente assentiti, sono consentite, secondo le previsioni delle vigenti leggi statali o regionali di settore, mutazioni di destinazioni d'uso esclusivamente per le seguenti destinazioni:
- abitazioni per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo;
 - annessi rurali;
 - strutture ricettive di tipo agriturismo e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, country house, osteria, trattoria tipica);
 - attività di produzione connessa all'attività agricola e/o zootecnica;
 - commercio di prodotti agricoli all'origine;
 - attività culturali come: fattorie didattiche, sedi espositive o associative legate al mondo agricolo;
 - depositi al servizio di attività agricole.

Limitatamente alle aree E6 sono ammessi: agri-asili, fattorie didattiche, custodia della biodiversità e del paesaggio, di servizio della dieta mediterranea, vale a dire di strutture all'insegna dell'archeologia, dell'enologia e della medicina, e strutture agricole a servizio delle citate strutture.

- 5.** Gli interventi e le trasformazioni fisiche ammissibili sugli edifici esistenti, legittimamente edificati, che ricadono nelle zone agricole, ad eccezione delle specifiche norme relative ad ogni singola sottozona, sono quelli di seguito riportati:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - interventi di ristrutturazione edilizia;

Tutti gli interventi di nuova costruzione e quelli di ampliamento degli edifici esistenti superiori al 20% della volumetria legittimamente assentita, sono sottoposti a Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.).

6. Ogni intervento sul patrimonio edilizio rurale di carattere tradizionale deve essere rivolto al recupero del tipo edilizio e della qualità architettonica del manufatto. Qualora all'edificio su cui si deve intervenire vengano riconosciuti valori di valenza architettonica, su di esso sono consentiti solo interventi volti alla sua salvaguardia e valorizzazione. Al fine della valorizzazione di tali edifici rurali tradizionali per essi sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, attività micro-ricettive, attività didattiche, attività agricole. In particolare vanno conservati al patrimonio rurale le masserie, le fontane, gli abbeveratoi, i depositi agricoli e quant'altro afferisce la gestione dell'agricoltura.

7. Nelle aree classificate agricole non sono ammesse modifiche alla configurazione naturale del suolo e dell'assetto idrogeologico - quali variazioni altimetriche e mutazioni dell'andamento naturale e del deflusso delle acque superficiali - ad eccezione di quanto previsto ai fini delle ordinarie attività agricole, compreso quelle necessarie per il recupero ad uso agricolo delle aree in abbandono o sottoutilizzate, così come riportato nella disciplina delle singole sottozone.



8. E' consentita, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento previste dalle presenti norme:

- la realizzazione di opere di infrastrutture primarie per l'adeguamento dei servizi pubblici;
- la realizzazione di opere finalizzate alla tutela delle risorse idriche del sottosuolo, in base alla vigente normativa nazionale, regionale e provinciale;
- la realizzazione di impianti tecnici di piccola entità, come cabine elettriche, impianti per l'approvvigionamento idrico ed irriguo e percorsi di servizio;
- la realizzazione di opere di difesa o di mitigazione del rischio idrogeologico, geologiche e geotecniche.

9. In assenza di PSA che prevedano interventi edilizi di nuova costruzione con funzione agricola, l'attività produttiva delle aziende agricole dovrà essere soddisfatta all'interno dei volumi edilizi esistenti, che potranno anche essere trasformati, sempre ai fini della produzione aziendale, nel rispetto delle norme relative ad ogni singola sottozona.

10. Gli incrementi di superficie relativi alle opere accessorie all'attività agricola dovranno essere realizzati in base ai parametri di ogni singola sottozona specificati negli articoli seguenti.

11. E' ammessa la realizzazione di serre destinate alla forzatura del ciclo produttivo delle colture ortofrutticole e specializzate. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzo di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie e comunque di qualsiasi altra tecnica di posa in opera che non consenta l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo le opere murarie, entroterra, necessarie all'ancoraggio degli impianti. E' fatto obbligo di recintare i complessi serricoli verso le strade, mediante siepi di essenze arboree ed arbustive di specie autoctone coerenti, di altezza non inferiore a metri 1.50, ovvero mediante reti metalliche, di altezza non inferiore a metri 1.50 mascherate sui due lati con siepi aventi le predette caratteristiche. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995 n. 8 del 21 marzo 1996 n. 7 del 22 novembre 2010 n. 13 del 18 dicembre 2012 n. 33 del 6 maggio 2013 n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013 n.8).

12. Gli impianti serricoli devono prevedere il sistema di raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana.

13. Nel territorio rurale sono vietati:

- depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci tranne che di quelle preordinate all'esercizio dell'attività agricola;
- la discarica di qualsiasi materiale se non autorizzata dall'Amministrazione competente in materia, ai sensi della normativa vigente;
- il prelievo e il riporto d'inerti e di terra non autorizzati.

14. Allo scopo di salvaguardare il corretto equilibrio paesaggistico-ambientale e le connesse esigenze di tutela, la previsione di aree destinate all'ospitalità in spazi aperti previsti dalla L.R. per la Disciplina delle attività agrituristiche, è preclusa nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923). Nelle aree ove è possibile svolgere l'attività di ospitalità in spazi aperti, non sono ammesse trasformazioni dei suoli quali nuova viabilità, scavi e riporti, pavimentazioni.

15. Nelle aree rurali, con particolare riferimento a quelle più isolate, devono essere realizzati sistemi di depurazione e di approvvigionamento energetico di tipo autonomo, facendo ricorso a sistemi di fitodepurazione ed all'installazione di sistemi di produzione di energia solare, microeolico, geotermico etc.



- 16.** Nelle aree rurali delle zone destinate a servizio della “dieta mediterranea” deve essere praticata l’agricoltura biologica , con divieto di utilizzo di concimi e fertilizzanti chimici diserbanti.
- 17.** In tutte le zone “E1-E2-E3 ed E4” è possibile ricavare spazi di sosta per autoveicoli, a condizione che gli stessi non diminuiscano la permeabilità dell’area e che siano dotati di pozzetti disoletatori.
- 18.** In tutte le zone “E1-E2-E3 ed E4” è possibile realizzare campeggi naturalistici o rurali ,senza utilizzo di strutture fisse e senza il taglio di alberi ,ed a condizione che non alterino la permeabilità dell’area.
- 19.** L’imprenditore agricolo dovrà essere regolarmente iscritto alla camera di commercio industria e agricoltura ed essere in possesso del relativo codice ATECO.
- 20.** Al solo imprenditore agricolo, per le necessità abitative , è consentito l’accorpamento di terreni , anche se non contigui , a condizione che sull’area asservita venga trascritto presso la competente conservatoria R.I. ,vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Montecorice, da riportarsi, anche , su apposita mappa catastale custodita dall’ufficio tecnico comunale, a disposizione dei cittadini.

Articolo 69 - Edificabilità Rurale:

- 1.** In ossequio ai principi generali e all’art. 37 del P.T.C.P., l’edificabilità nel territorio rurale e aperto deve essere strettamente funzionale all’esercizio dell’attività agro-silvo-pastorale. L’edificabilità rurale deve essere pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone in cui è stato suddiviso il territorio rurale, e rapportata all’effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) redatto ed asseverato da tecnico abilitato , in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge.
- 2.** Il P.S.A. è necessario anche per l’ampliamento degli spazi costruiti.
- 3.** Il Piano di Sviluppo Aziendale di cui al comma 1, deve dare evidenza sia alla congruità tecnico economica dell’intervento, sia alle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.
- 4.** Il P.S.A. deve contenere:
 - a. descrizione della situazione attuale dell’azienda;
 - b. 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 rurale;
 - c. descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell’imprenditore agricolo nonché all’adeguamento delle strutture produttive; l’individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
 - d. definizione dei tempi e la fasi di realizzazione del programma stesso;
 - e. copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
 - f. planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.
- 5.** Il piano di Sviluppo Aziendale costituirà la condizione imprescindibile per il rilascio del permesso di costruire.
- 6.** La realizzazione del Piano di Sviluppo Aziendale è garantita da un atto unilaterale d’obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente, prima del rilascio del titolo edilizio, contenente gli obblighi previsti dalla legge.



7. Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale (PSA) è sempre obbligatorio per la realizzazione o il potenziamento nell'azienda agricola di un allevamento zootecnico aziendale.
 8. Si definiscono aziendali e interaziendali quegli allevamenti nei quali almeno il 40% delle unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame viene prodotto in azienda.
 9. Il piano aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 100 mc., sempre nel rispetto degli indici di edificabilità prescritti per la zona di riferimento.
 10. Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici, limitando il consumo di suolo, sono consentiti anche i ripristini e le ricostruzioni delle parti dirute degli edifici nei limiti della volumetria complessiva preesistente adeguatamente documentata ed accertata.
 11. Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (data di entrata in vigore della L.R. 14/82) sono consentiti una tantum:
 - adeguamenti igienico sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali comunque entro il limite massimo assoluto di mq. 30;
 - ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.
- In tutte le zone agricole il permesso di costruire deve contenere l'obbligo per il concessionario di dotare il fabbricato rurale di compostatore per il trattamento della parte umida dei rifiuti.

Articolo 70 - Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PSA:

1. Rientrano nella categoria di annessi agricoli e possono essere realizzati nei limiti degli indici fissati per le diverse sottozone, e nei limiti previsti dal PSA, gli edifici ed i locali aventi le seguenti destinazioni: silos; locali per lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini, locali per l'attività agrituristica, uffici aziendali nei limiti di 20 mq., locali per la vendita diretta dei prodotti agricoli prodotti dall'azienda nei limiti di 30 mq. , stalle e capannoni per allevamenti zootecnici aziendali.
2. nel caso di costruzione simultanea di annessi agricoli e abitazioni agricole, i volumi realizzabili devono essere, a meno dei locali al piano terra sottostanti il volume destinato alla residenza, non connessi tra loro e disposti in corpi di fabbrica diversi.
3. Salvo motivi tecnici, da dimostrare in fase di PSA, ,gli annessi agricoli possono avere altezza massima di mt. 4.0 in gronda.
4. Essi vanno realizzati, preferibilmente con copertura a falde inclinate . E' consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate o graticciati di mattoni;
5. L'illuminazione e climatizzazione dell'annesso agricolo deve utilizzare forme di energia rinnovabile;
6. Gli annessi destinati all'allevamento degli animali sono collocati ad una distanza non inferiore a 30 mt. dalle strade di transito e a 40 mt. dalle case di abitazione.

Articolo 71 - Abitazioni agricole di nuova costruzione previsti dal PSA:

1. L'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, è consentita soltanto nei casi in cui il PSA ne accerti l'esigenza , e nei limiti di utilizzazione fondiario per abitazioni agricole fissate dalle presenti norme. Le abitazioni agricole, dovranno essere distribuite su un unico livello e:
 - per limitare la dispersione edilizia, dovranno possedere requisiti di abitabilità minima di 45 mq. di SUL nel rispetto degli indici di edificazione fissati per le singole sottozone nel proseguo delle presenti norme;



- per limitare gli impatti sul paesaggio, le abitazioni agricole dovranno essere contenute in unico corpo di fabbrica;
 - l'eventuale piano terra potrà essere adibito ad annessi e garage, esso comunque non potrà eccedere la superficie del piano superiore destinato alla residenza, salvo eventuali porticati aventi specifica funzione architettonica.
2. Nel caso di fondi già edificati, la nuova costruzione deve essere ubicata in prossimità dell'edificio o edifici esistenti, possibilmente con un lato parallelo a quest'ultimo.
 3. La forma dell'edificio deve essere il più possibile compatta e regolare, coperture a falda con tegole di argilla e pendenza massima del 30%, a padiglione o a capanna con esclusione di terrazze a tasca e finestre a raso. Le finiture di facciata devono essere in intonaco civile o muratura, con pietra locale a faccia vista. E' vietato l'uso di materiali plastici.
 4. E' possibile la creazione di locali interrati, da destinarsi unicamente a deposito e cantina. Gli infissi saranno in legno o in metallo verniciato.
 5. Nella localizzazione del manufatto si dovrà valutare il suo corretto inserimento nel contesto.
 6. Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici rurali ad uso abitativo devono inoltre seguire questi criteri generali:
 - distanza minima dalla strada podereale ml. 5, distacco da edifici esistenti di almeno ml. 10;
 - utilizzo minimo di nuove recinzioni, comunque da realizzare con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata da schermature di tipo arbustivo con essenze da selezionare tra quelle indicate nella relazione agronomica della specie autoctone";
 - un solo accesso carrabile;
 - per le aree di pertinenza devono essere utilizzate terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei, senza uso di asfalto o massetti di calcestruzzo.

Articolo 72 - Attività Agrituristiche:

1. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.
2. Rientrano tra le attività agrituristiche quelle di:
 - dare ospitalità in alloggi o spazi all'aperto destinati alla sosta di campeggiatori;
 - somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri o di aziende agricole della zona.
3. Gli spazi all'aperto ed i locali e gli edifici da destinare all'attività agricola devono essere determinati nel PSA, l'attività deve essere in ogni caso rispettosa della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15 (Disciplina per l'attività di agriturismo) e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R della Campania n. 18 del 28/12/2009.
4. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi già esistenti sul fondo e non più funzionali all'attività agricola principale.

Articolo 73 - Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli:



1. La realizzazione degli annessi agricoli, per le esigenze di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, prevista da numerose proposte di legge di iniziativa popolare riguardante le agricolture contadine, è consentita nel rispetto delle prescrizioni e dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi:
 - la realizzazione è consentita esclusivamente nel territorio rurale con esclusione della sottozona E5 “ Aree ad esclusivo uso naturalistico “;
 - costruzione in legno appoggiata al suolo (senza fondazioni) e tetto a due falde coperto in legno e tegole in laterizio;
 - pareti esterne ed infissi, in legno, eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni;
 - superficie massima coperta di mq. 6,0 e altezza massima in gronda di ml. 2,00;
 - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l’approvvigionamento elettrico; eventuale illuminazione interna alimentata con impianto fotovoltaico ;
 - divieto di realizzare nuove recinzioni oppure di abbattere alberi.
2. La realizzazione dei manufatti è subordinata ad autorizzazione comunale di durata triennale rinnovabile su motivata richiesta.
3. L'istanza di rilascio dell'autorizzazione comunale deve essere presentata dal soggetto avente titolo e deve indicare:
 - le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto;
 - la consistenza del fondo agricolo, ove sarà realizzato il manufatto, dovrà risultare di superficie minima di 3.000 mq. ed essere priva di qualsiasi manufatto edilizi ;
4. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preliminare sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente di un atto unilaterale d’obbligo avente ad oggetto l’obbligo della tempestiva rimozione dell’annesso o del manufatto al cessare dell’attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste.
5. L'autorizzazione comunale può essere revocata, oltre che nelle ipotesi contemplate dall'art. 21 quinquies, legge n. 241/1990, nei seguenti casi:
 - degrado del manufatto dovuto all’incuria;
 - realizzazione di ulteriori manufatti e/o di recinzioni metalliche;
 - cessazione dell’utilizzo agricolo;
 - accertamento di usi residenziali, ancorché saltuari o temporanei.
6. La revoca dell'autorizzazione comunale comporta l'obbligo per il proprietario di rimuovere tempestivamente l'annesso o il manufatto realizzato.
7. Il Comune dovrà dotarsi di un elenco delle autorizzazioni rilasciate, con verifica periodica.
8. Il manufatto non potrà, per nessun motivo, essere allacciato alle reti elettriche ed idriche.

Articolo 74 - Unità minima di intervento:

1. Per le aziende agricole, la superficie minima di riferimento per gli interventi è la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) della stessa azienda agricola; essa è la somma delle superfici aziendali destinate alla produzione agricola ai sensi dell’articolo 5 del regolamento (CE) n. 1782 del 29 settembre 2003.
2. Per Superficie Agricola Utilizzata (SAU) si intende la superficie fondiaria depurata dalle superfici boscate .



3. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui alle presenti norme, il dato relativo alla SAU sarà quello fornito dal conduttore, supportato dalla lettura della cartografia di piano e dalla documentazione catastale.

Articolo 75 - Sottozona E1



Aree AGRICOLE DI PREGIO

1. Sono classificate E1 quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che sono caratterizzate da una vasta scelta di colture ortive, erbacee ed arboree condotte in maniera intensiva ed un basso livello di frammentazione del tessuto aziendale.

2. Modalità di intervento:

2.1 La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con i precedenti articoli dimostrando:

- di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
- la loro necessità a fini produttivi;
- la impossibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;

2.2 che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia di proprietà di altri soggetti).

2.3 Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati al limite massimo della cubatura esistente e della sagoma planimetrica e non devono prevedere utilizzo, in qualsiasi forma di nuovo suolo attualmente naturale;

2.4 Al fine del calcolo della superficie fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita nei precedenti articoli; è consentita la sommatoria di superfici, anche non contigue, ricadenti nelle sottozone E2, E3 ed E4, con gli indici per esse stabiliti e in seguito riportati.

2.5 I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante atto unilaterale d'obbligo, corredato dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto presso l'apposito ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire è da considerarsi nullo.

2.6 E' consentita la realizzazione di opere interrato esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito e di cantine. Questi ultimi dovranno essere comunicanti con i sovrastanti locali esclusivamente attraverso collegamenti interni (scale, montacarichi, etc...). Tali locali dovranno avere tutti i lati interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrato non potranno



superare in superficie quella dell'area di sedime del fabbricato sovrastante (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m. 3.50. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte da collocarsi in pieno campo.

2.7 L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura non superiore al quaranta per cento della Superficie Agricola Utilizzata.

L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 4,5 metri al colmo;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dai confini di proprietà;
 - metri 10 dagli altri fabbricati;
 - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
 - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.

Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia ed alle norme contenute al precedente art. "Aree agricole: disposizioni comuni".

2.8 Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso possibili nella zona E 1 risultano le seguenti:

- abitazioni agricole;
- annessi rurali;
- strutture ricettive di tipo agriturismo e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
- attività di produzione di beni connessi all'attività agricola o zootecnica;
- commercio di prodotti agricoli all'origine;
- attività culturali come: fattorie didattiche e o sociali, sedi espositive o associative;
- depositi al servizio di attività agricole;
- interventi consentiti dalla legge regionale n°18 del 28.10.2009 e successive modifiche ed integrazioni ;

4. Parametri urbanistici della Sottozona E1 - aree AGRICOLE DI PREGIO.

4.1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole

| | | |
|--|-------|-------|
| IF per abitazioni agricole | mc/mq | 0,03 |
| H max altezza massima | m | <7.5 |
| Piani fuori terra | n. | 2 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 7,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 10,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali | m | 7,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali | m | 10,00 |

4.2. Indici e parametri relativi agli annessi rurali

| | | |
|--|-------|-------|
| IF per annessi rurali | mc/mq | 0,07 |
| H max altezza massima | m | <4.0 |
| Piani fuori terra | n. | 1 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 7,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 10,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali | m | 20,00 |

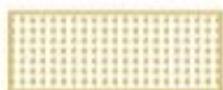


| | | |
|-----------------------------------|---|-------|
| Distacco minimo dai fili stradali | m | 20,00 |
|-----------------------------------|---|-------|

4.3.Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:

| | | |
|---|-------|-------|
| IC Indice di copertura per allevamenti zootecnici | mq/mq | 0,03 |
| H max altezza massima | m | <4.0 |
| Piani fuori terra | n. | 1 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 10,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 20,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali | m | 50,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali | m | 50,00 |

Articolo 76 - Sottozona E2



Aree AGRICOLE DI FONDO VALLE

1. Sono classificate E2 quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che presentano per cause strutturali di frammentazione delle maglie aziendali di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, minori potenzialità produttive e di pregio rispetto alle aree E1, richiedendo talvolta pratiche colturali per migliorarne la struttura e le proprietà agronomiche, oppure necessitano di moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture.

2. Modalità di intervento

2.1 La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente articolo "Edificabilità rurale", dimostrando:

- di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
- la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;
- che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti, per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche, da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.

2.2 Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati al limite massimo della cubatura esistente .

2.3 Al fine del calcolo della superficie fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita ai precedenti articoli. E' consentita la sommatoria di superfici ,anche non contigue, ricadenti nelle sottozone E1 ,E3 ed E4, anche se per tali sottozone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti e riportati per ogni singola sottozona.

2.4 I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante atto unilaterale d'obbligo, corredato dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto presso l'apposito Ufficio



comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire è da considerarsi nullo.

2.5 E' consentita la realizzazione di opere interrato esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito. Questi ultimi dovranno essere comunicanti con i sovrastanti locali esclusivamente attraverso collegamenti interni (scale, montacarichi, etc...). Tali opere dovranno avere tutti i lati interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola. In ogni caso tali opere interrato non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m. 3.50. E' vietato pertanto l'utilizzo degli interrati per garage. Ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio dell'edificazione rurale ed una mitigazione degli effetti è, altresì, vietato la realizzazione di interrati su cigli di terreni e o sbalzi di quota che lasciano scoperto anche solo parte del piano interrato visibile verso valle.

2.6 E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

2.7 L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura: non superiore al quaranta per cento della Superficie Agricola Utilizzata.

L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 4,5 metri al colmo;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dai confini di proprietà;
 - metri 5 dagli altri fabbricati;
 - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
 - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.

Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia ed alle norme contenute al precedente articolo "Aree agricole: disposizioni comuni" .

2.8 Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso possibili nella zona E 2 risultano le seguenti:

- abitazioni agricole;
- annessi rurali;
- mutamenti della destinazione d'uso entro i limiti consentiti dalla legge regionale n°19 del 28.10.2009 e successive modifiche ed integrazioni ,almeno fino alla data di vigenza della stessa;
- strutture ricettive di tipo agriturismo e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
- attività di produzione di beni connessi all'attività agricola e/o zootecnica;
- commercio di prodotti agricoli all'origine;
- attività culturali come: fattorie didattiche e o sociali, sedi espositive e/o associative;
- depositi al servizio di attività agricole.

4. Parametri urbanistici della Sottozona E2 - aree AGRICOLE DI FONDO VALLE.

4.1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole



| | | |
|--|-------|-------|
| IF per abitazioni agricole | mc/mq | 0,03 |
| H max altezza massima | m | <7.0 |
| Piani fuori terra | n. | 2 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 7,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 10,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali | m | 10,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali | m | 10,00 |

4.2. Indici e parametri relativi agli annessi rurali:

| | | |
|--|-------|-------|
| IF per annessi rurali | mc/mq | 0,07 |
| H max altezza massima | m | <4.00 |
| Piani fuori terra | n. | 1 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 10,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 10,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali | m | 20,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali | m | 20,00 |

4.3. Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:

| | | |
|---|-------|-------|
| IC Indice di copertura per allevamenti zootecnici | mq/mq | 0,03 |
| H max altezza massima | m | < 4.0 |
| Piani fuori terra | n. | 1 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 10,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 20,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali | m | 50,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali | m | 50,00 |

Articolo 77 - Sottozona E3



Aree AGRICOLE COLLINARI

1. Sono classificate E3 quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che presentano rilevanti limitazioni che riducono la scelta degli usi e la produttività. Esse richiedono specifiche pratiche agronomiche ed idrauliche (ad esempio i terrazzamenti) per la conservazione della risorsa suolo. In tali aree, conformemente all'indirizzo del PTCP, andranno implementate azioni di riqualificazione ed integrazione urbanistica, compatibili col sistema insediativo, orientate all'incremento della qualità del paesaggio urbano. Le limitazioni, solo in parte attenuabili, riguardano essenzialmente struttura del suolo, tessitura, capacità di trattenere l'umidità, pendenza, altimetria, lavorabilità e rischio di erosione. Tali caratteristiche sono unite ad una elevata funzione paesaggistica e di filtro delle coltivazioni nei confronti di aree ad alta naturalità.

2. Modalità di intervento

2.1 La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente articolo "Edificabilità rurale", dimostrando:

- di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
- la loro necessità a fini produttivi;
- la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;



- che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti.

2.2 Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati al limite massimo della cubatura esistente, salvo il disposto della L.R. 19/2009 almeno fino alla data della sua vigenza, e della sagoma planimetrica e non devono prevedere utilizzo.

2.3 Al fine del calcolo della superficie di fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita ai precedenti articoli. E' consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle sottozone E1 , E2 ed E4, anche se per tali sottozone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti e riportati per ogni singola sottozona.

2.4 I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante atto unilaterale d'obbligo, corredato dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire è da considerarsi nullo.

2.5 E' consentita la realizzazione di opere interrato esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche , di locali deposito e di cantine. Questi ultimi dovranno essere comunicanti con i sovrastanti locali esclusivamente attraverso collegamenti interni (scale, montacarichi, etc...). Tali opere dovranno avere tutti i lati interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrato non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato ,sia esistente che di nuova costruzione, e in altezza m. 3.50.

2.6 E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

2.7 L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura: non superiore al trenta per cento della Superficie Agricola Utilizzata.

L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 4.0 metri al colmo;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dai confini di proprietà;
 - metri 5 dagli altri fabbricati;
 - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
 - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.

Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia e alle norme contenute al precedente articolo "Aree agricole: disposizioni comuni" .



2.8 Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso possibili nella zona E3 risultano le seguenti:

- abitazioni agricole;
- mutamenti della destinazione d'uso così come consentiti dalla legge regionale n°18 del 28.10.2009 e successive modifiche ed integrazioni ;
- annessi rurali;
- strutture ricettive di tipo agriturismo e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
- attività di produzione di beni connessi all'attività agricola e/o zootecnica;
- commercio di prodotti agricoli all'origine;
- attività culturali come: fattorie didattiche e o sociali, sedi espositive e/o associative;
- attrezzature tecnologiche, da sottoporre a specifica richiesta ed espressamente autorizzate;
- depositi al servizio di attività agricole.

4. Parametri urbanistici della Sottozona E3 – AREE AGRICOLE COLLINARI:

4.1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole

| | | |
|--|-------|-------|
| IF per abitazioni agricole | mc/mq | 0,03 |
| H max altezza massima | m | <7.0 |
| Piani fuori terra | n. | 2 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 7,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 10,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali | m | 10,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali | m | 10,00 |

4.2. Indici e parametri relativi agli annessi rurali:

| | | |
|--|-------|--------|
| IF per annessi rurali | mc/mq | 0,05 |
| H max altezza massima | m | ≤ 4,00 |
| Piani fuori terra | n. | 1 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 7,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 10,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali per attività agricola | m | 20,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali per attività agricola | m | 20,00 |

4.3. Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:

| | | |
|---|-------|-------|
| IC Indice di copertura per allevamenti zootecnici | mq/mq | 0,02 |
| H max altezza massima | m | <4,00 |
| Piani fuori terra | n. | 1 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 10,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 20,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali | m | 50,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali | m | 50,00 |

Articolo 78 - Sottozona E4



Aree AGRICOLE MONTANE

1. Sono classificate E4 quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale , che per cause strutturali di elevata frammentazione e di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole, presentano restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture. Esse sono collocate tra la zona urbana e le zone agricole, la sua funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati, mediante la tutela delle attività agricole degli elementi e della naturalità e del paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra il centro abitato e zone agricole e contenendo il fenomeno dell’edilizia diffusa.

2. Modalità di intervento

2.1 Tali aree devono mantenere il loro carattere rurale multifunzionale ed essere, prioritariamente, prima dell’esecuzione di qualsivoglia intervento, assoggettate alla riqualificazione naturalistica ed agraria.

2.2 In tali aree è pertanto vietato ogni intervento di trasformazione o utilizzazioni improprie (quali depositi di merci non connesso all’attività agricola, parcheggi di veicoli ecc.) suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale;

2.3 In tali aree il PUC incentiva l’attività agricola che conservi le produzioni tradizionali e orientata verso tecniche rispettose dell’ambiente;

2.4 Per le esistenti abitazioni ordinarie ,ad esclusivo uso residenziale, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati al limite massimo della cubatura esistente e della sagoma planimetrica .

2.5 Sulle aree libere sono consentite interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro del paesaggio.

2.6 Qualora l’area ricadente nella sottozona E4 non sia stata mai utilizzata o asservita per l’edificazione ,anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l’edificazione a cui il terreno è stato asservito sia , all’attualità, di proprietà di altri soggetti, il proprietario può, purché mantenga il suo carattere agricolo, cedere il proprio indice, come credito edilizio da spendere in comparti urbani. In tali casi il credito edilizio è trasferibile previo atto unilaterale d’obbligo corredato dalle planimetrie e dai certificati catastali con il quale il proprietario si impegna al perpetuo uso agricolo. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l’apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, ottenuto con la cessione dei crediti edilizi è da considerarsi nullo.

2.7 E’ vietata la realizzazione di opere interrato di qualsiasi natura

2.8 E’ consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

2.9 In tali sottozone non è ammessa l’installazione di serre amovibili

2.10 Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d’uso a favore di abitazioni ordinarie.

3. Destinazioni d’uso

Le destinazioni d’uso possibili nella zona E 4, per gli edifici esistenti, risultano le seguenti:

- abitazioni agricole;



- annessi rurali;
- strutture ricettive di tipo agriturismo e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
- attività di produzione di beni connessi all'attività agricola e zootecnica;
- commercio di prodotti agricoli all'origine;
- attività culturali come: fattorie didattiche e o sociali, sedi espositive e/o associative;
- attrezzature tecnologiche, da sottoporre a specifica richiesta ed espressamente autorizzate;
- depositi al servizio di attività agricole.

In tali aree è vietato lo svolgimento di attività zootecnica.

4. Parametri urbanistici della Sottozona E4 – AREE AGRICOLE MONTANE:

Le aree classificate dal P.U.C. come Sottozona E4 - Aree agricole montane, di salvaguardia idrogeologica assumono, in linea con le previsioni delle N.T.A. del P.T.C.P., valenza paesaggistica perequativa. Per esse il P.U.C. intende preservare le attuali caratteristiche ambientali esistenti al fine di conservarne l'utilizzo per funzioni agricole. Per tali aree l'attività agricola diventa strumento essenziale di conservazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica e difesa dal degrado del territorio.

4.1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole

| | | |
|--|-------|--------|
| IF per abitazioni agricole | mc/mq | 0,03 |
| H max altezza massima | m | ≤ 4,50 |
| Piani fuori terra | n. | 1 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 7,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 10,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali | m | 10,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali | m | 10,00 |

4.2. Indici e parametri relativi agli annessi rurali:

| | | |
|---|-------|--------|
| IF per annessi rurali | mc/mq | 0,04 |
| H max altezza massima | m | ≤ 4,00 |
| Piani fuori terra | n. | 1 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | m | 10,00 |
| Distacco minimo da edifici | m | 10,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali per attività | m | 20,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali per attività agricola | m | 20,00 |

Articolo 79 - Sottozona E5



Aree Vincolate ad esclusivo uso naturalistico

1. Sono classificate E5 quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che presentano vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici e limitazioni agronomiche tali da escludere il loro uso per qualsiasi scopo produttivo ad eccezione delle attività silvo-pastorali estensive, condotte altresì secondo modalità stabilite dagli enti preposti alla salvaguardia del vincolo.
2. Esse , in genere sono ricoperte da essenze di "Pino d'Aleppo" . Le limitazioni riguardano essenzialmente pendenza, profondità del terreno, pietrosità, rischio di erosione. Il loro uso è ristretto al verde ricreazionale, invasi idrici, e a scopi naturalistici e paesaggistico-ambientali. Per gli eventuali



immobili ricadenti nella sottozona E5, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro .

3. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

Articolo 79 bis- Sottozona E6



Aree PERIURBANE DI SVILUPPO

Nelle zone ubicate a valle della ex SS 267, nel tratto tra Rosaine, San Nicola dei Lembo e San Nicola a Mare , e nella zona di Montecorice capoluogo località Casa Cetrangolo , e nella zona di Giungatelle località casa La Salvazione ed alla località Vedenzia di Zoppi a monte del fiume Roviscelli, nelle tavole grafiche contornate in magenta e con campitura “ocre” , si potranno realizzare interventi di agricoltura multifunzionale (agri-asili, fattorie didattiche, custodia della biodiversità e del paesaggio, attività di servizio della dieta mediterranea , ecc.) . L'attività agricola sarà quella delle piccole agricolture locali , fatte di orti e piccoli campi. Fermo restando il carattere essenzialmente rurale delle aree , tali zone si prestano ad usi che ,compatibilmente con il loro carattere rurale e con il pregio paesaggistico ed ambientale, si integrano con esso sfruttando la naturale vocazione turistica dell'area e la possibilità di realizzare strutture a servizio della “dieta mediterranea”.

Per dieta mediterranea, oggi riconosciuta bene immateriale e patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO, si intende l'insieme di competenze , conoscenze, pratiche e tradizioni che vanno dal paesaggio alla tavola, allo stile comunitario e conviviale di vita, alla sua qualità e ai suoi ritmi, includendo le colture, la raccolta, la pesca, la conservazione, la trasformazione, la preparazione e, in particolare, il consumo, in genere conviviale e comunitario, di cibo. La dieta è molto più che semplice alimentazione, non è solo cibo : essa promuove l'interazione sociale dando luogo ad un notevole corpus di conoscenze, canzoni, massime, racconti e leggende. Essa ,infatti ,si fonda sul rispetto per il territorio e la biodiversità, e garantisce la conservazione e lo sviluppo delle attività tradizionali e dei mestieri collegati alla pesca e all'agricoltura, per cui ,recuperando il patrimonio agricolo a rischio di dispersione ed estinzione e il suolo agricolo dal rischio consumo irreversibile, si potranno avere nuove opportunità di occupazione e di imprenditorialità, creando campi collezione di cultivar e fruttifere tradizionali ,di piante aromatiche, salutari e medicinali secondo la tradizione della scuola eleatica prima e di quella salernitana dopo, con l'obiettivo fondamentale di qualificare culturalmente la zona e fornendo stimoli utili, affinché, all'interno dell'Area Protetta, si possa verificare la nascita di nuove attività imprenditoriali, economiche, sociali e culturali, legate alla problematica della unicità dei prodotti sia della terra che del mare.

L'area alla località San Nicola dei Lembo, ingloba anche l'edificio dell'ex lottizzazione Petillo che conserva la possibilità di demolizione e ricostruzione nell'ambito della volumetria legittimamente assentita.

Analoga destinazione per le altre tre aree di Montecorice capoluogo, Giungatelle e Zoppi.

Negli interventi di trasformazione, possono essere coinvolti, gli imprenditori agricoltori locali, le associazioni, il Comune e l'Ente Parco, a tutela delle produzioni tipiche, mettendo a disposizione degli stessi i risultati delle ricerche effettuate e/o in corso, non solo si contribuirà a rilanciare l'agricoltura del territorio ma anche ad incentivare le ricadute turistico-commerciali di un'area irripetibile sia per i suoi prodotti tipici sia per le sue bellezze naturali. Tutte le coltivazioni avverranno secondo la visione e le



tecniche dell'agricoltura naturale, organica, sinergica e biologica: non sarà ammesso l'uso di concimi e fertilizzanti chimici o diserbanti.

Nell'area potranno essere previsti:

- a)** laboratori collettivi e comunitari per la conservazione e trasformazione dei prodotti dei campi ed orti, laboratori didattici;
- b)** punti informativi, di accoglienza, di vendita e degustazione, per mostre pomologiche ed erbari;
- c)** tisaneria, ed eventuali altri spazi ritenuti utili e necessari alle finalità del comparto.
- d)** strutture finalizzate alle attività agricole ivi previste.

Nei manufatti delle aree di Montecorice, Giungatelle e Zoppi, dovranno recuperarsi gli edifici rurali esistenti, destinandoli ad accoglienza turistica e alle attività sopra elencate (laboratori, punti vendita, aule didattiche, etc.).

In uno dei tre manufatti, o in altro centrale che sceglierà l'Amministrazione, si potrà prevedere l'istituzione di una scuola di Agricoltura naturale.

Nel manufatto ex lottizzazione Petilia si potranno anche, realizzare interventi comunque legati al mare e al vicino porto, quali: laboratori per il monitoraggio e lo studio del mare, aule didattiche per lezioni e/o corsi di formazione, master etc., sala conferenze e proiezioni, locali studio, punti informativi e accoglienza per pescatori e diportisti, spazi comfort e relax per residenti e ospiti, foresteria, museo del mare e della cultura marinara, etc. potranno essere anche allocate attività commerciali private legate al mare e al porto, sempre nel rispetto della volumetria legittimamente assentita.

Negli eventuali locali interrati potranno essere previste, oltre che parte degli interventi sopra elencati anche laboratori collettivi e comunitari di conservazione e trasformazione del pesce, servizi per gli utenti del porto (pescatori, diportisti, passeggeri etc.) e quant'altro utile alle richiamate finalità.

Nelle aree classificate zone E6, l'edificazione è soggetta a PUA convenzionato, da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della L.R. 16/2004 e s.m.i. attraverso la costituzione di una società di trasformazione urbana (S.T.U.), con le procedure di cui nel prosieguo:

Gli interventi ai sensi del Dlgs 267/2000 il Comune, anche con la eventuale partecipazione della Provincia e della Regione o altro ente pubblico, potrà costituire una società per azioni per progettare e realizzare l'interventi di trasformazione urbana, in attuazione del PUC. A tal fine la deliberazione dovrà prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica. Detta società di trasformazione urbana provvede alla preventiva acquisizione delle aree interessate dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione delle stesse. L'acquisizione può avvenire consensualmente anche con eventuale partecipazione diretta alla società, o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune.

Le aree interessate dall'intervento di trasformazione sono individuate con la delibera del consiglio comunale di approvazione del PUC. L'individuazione delle aree di intervento equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per le aree non interessate da opere pubbliche. I rapporti tra gli enti locali, o pubblici, azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti"

Pertanto entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del P.U.C., il Consiglio Comunale può approvare un Documento Programmatico preliminare che indirizza ed organizza in termini di priorità le trasformazioni attraverso una serie di elementi indicativi per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi che conterranno in schede normative ed unita cartografia le prescrizioni da intendersi come approfondimenti



dei parametri generali fissati dalla presente normativa per le varie aree di trasformazione, oltre ad una convenzione.

La convenzione dovrà prevedere tra l'altro:

- a) il trasferimento al comune, di tutti gli immobili necessari per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi, o di altre opere pubbliche o di pubblico interesse previste dal PUC nell'ambito stesso;
- b) i termini di ultimazione dei singoli interventi e quello di ultimazione dell'intero piano, quest'ultimo non superiore a cinque anni;
- c) le modalità di controllo del comune nella fase realizzativa;
- d) L'indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche, preferibilmente di bio-edilizia, delle opere pubbliche o private;

L'impegno del soggetto attuatore:

- a) a provvedere alla progettazione esecutiva dei singoli interventi privati e di quelli pubblici assistiti da finanziamento privato;
- b) a realizzare con proprie risorse tutte le opere di urbanizzazione primaria e tutte o parte di quella secondaria e delle infrastrutture, ivi comprese le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;
- c) a dare attuazione agli interventi in conformità ai tempi di cui alla lettera b) del presente punto;
- d) a trasferire al comune le opere non private realizzate, con fissazione dei relativi tempi;

L'impegno del comune:

- a) A progettare e dare attuazione agli interventi pubblici eventualmente di sua competenza in coerenza con i tempi di cui alla lettera b) del presente punto;
- b) A rilasciare i permessi di costruire per gli interventi privati in tempi utili e, se necessario, in via prioritaria, per permettere l'avvio dei relativi lavori nel rispetto dei tempi ricorrendo, ove necessario, alla conferenza di servizi;

c) stabilire i diritti ed i doveri dei contraenti, nonché le sanzioni a carico del soggetto attuatore per l'inadempimento degli obblighi assunti ed i casi di maggior gravità, per i quali l'inadempimento comporti l'automatica decadenza dall'attuazione diretta dell'ambito ed in tale ipotesi:

- a) L'acquisizione al comune di tutti i piani, programmi ed elaborati progettuali presentati, senza alcun onere e l'incameramento delle fidejussioni prestate;
- b) il cronoprogramma dei lavori relativi alle infrastrutture e delle altre opere da realizzarsi nelle aree cedute al comune con percentuale di esecuzione che non potrà mai essere inferiore a quella di interesse privato, salvo formale autorizzazione del Dirigente dell'ufficio competente, a seguito di comprovate necessità tecniche e comunque non oltre i limiti del 30% in più;
- c) A garanzia dell'attuazione degli interventi, la percentuale minima delle risorse economico-finanziarie acquisite per l'esecuzione delle opere, che deve essere disponibile all'atto della stipula della convenzione, nonché la percentuale minima di quelle la cui acquisizione, alla medesima data, deve risultare giuridicamente certa;
- d) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, idonee polizze fidejussorie.
- e) l'acquisizione al comune di tutti i piani, programmi ed elaborati progettuali presentati, senza alcun onere e l'incameramento delle fidejussioni prestate;
- f) A garanzia dell'attuazione degli interventi, la percentuale minima delle risorse economico-finanziarie acquisite per l'esecuzione delle opere, che deve essere disponibile all'atto della stipula della



convenzione, nonché la percentuale minima di quelle la cui acquisizione, alla medesima data, deve risultare giuridicamente certa;

g) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, idonee polizze fideiussorie.

Indici per strutture a servizio dell'intervento :

| | | |
|--|-------|-------|
| IF per strutture di servizio | mc/mq | 0,10 |
| H max altezza massima | mt | 3,50 |
| Piani fuori terra | n. | 1 |
| Distacco minimo dai confini di proprietà | mt | 5,00 |
| Distacco minimo da edifici | mt | 10,00 |
| Distacco minimo da zone residenziali | mt | 10,00 |
| Distacco minimo dai fili stradali | mt | 10,00 |

Si ribadisce che nei manufatti delle aree di Montecorice, Giungatelle e Zoppi, dovranno recuperarsi gli edifici rurali esistenti, destinandoli ad accoglienza turistica specialistica e comunque legata alla dieta mediterranea.



TITOLO 5 - LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Capo 1 - Norme generali

Articolo 80 - Definizioni, obiettivi e componenti:

1. Per Città della trasformazione si intende quella parte del territorio di nuovo impianto prevista su area libera ,con alcune case sparse destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, ed a costituire concreta attuazione degli obiettivi di qualificazione e riqualificazione del contesto urbano.
2. La struttura e la disciplina degli interventi adempie all'obiettivo di garantire la "sostenibilità" della trasformazione, il riequilibrio delle dotazioni territoriali dei servizi, ed il soddisfacimento dei fabbisogni locali .
3. La parte di territorio già occupata da insediamenti produttivi di interessi locali, zona "D1" è regolamentata dagli articoli 57 e 58 del presente.

Capo 2 - Nuovi insediamenti produttivi di interesse locale

Articolo 81 - Aree destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi:

1. Il Piano individua le parti del territorio urbano idonee per la localizzazione di nuovi insediamenti di complessi produttivi di interesse locale.
2. Tali aree, nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. 116 del P.T.C.P., sono localizzate in zone in cui si assicura il rispetto delle seguenti indicazioni:
 - presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria;
 - nel caso di contiguità con aree a destinazione residenziale ,è previsto l'insediamento di attività che non comportino impatti ambientali rilevanti in termini di rumorosità o di emissioni.
3. Gli obiettivi progettuali che il P.U.C. individua come prioritari negli ambiti produttivi di previsione sono rappresentati da:
 - a. adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguate alle funzioni, al contesto e di agevole manutenzione;
 - b. sistemazione qualificate degli spazi per la circolazione e per gli standard urbanistici, con opportuni arredi, illuminazione e segnaletica;
 - c. previsione di adeguate superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale. In particolare tali aree dovranno prevedere adeguate fasce di verde con funzione di protezione anti-inquinamento, in corrispondenza di aree con insediamenti residenziali, così come previsto dalla L.R. 14/82, Titolo II, punto 1.6, lett. d);
 - d. previsione, nella costruzione dei nuovi edifici destinati alle attività produttive, di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli immobili per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alla limitazioni delle emissioni di gas e effetto serra e per limitare l'inquinamento luminoso ed acustico;
 - e. spazi scoperti destinati a parcheggio realizzati con sistemi che consentono la permeabilità dei terreni.



f. per tutte le zone produttive si prescrive la realizzazione di uno spazio attrezzato per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole), le cui caratteristiche vanno concordate, di volta in volta con l'ufficio addetto.

4. Gli interventi edilizi indicati come possibili, sia dalle tavole grafiche sia secondo le presenti norme di attuazione, devono essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti previste dai piani sovraordinati e dalle norme dei vincoli presenti sul territorio. Di conseguenza, tutti i progetti di intervento edilizio devono essere accompagnati dalla dichiarazione asseverata del progettista di conformità del progetto sia alle norme dei piani sovraordinati e sia dei vincoli presenti sul territorio.

Articolo 82 - Articolazione in classi delle aree destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi (Zone "D2", "D3" e "D4"):

1. Il piano individua aree idonee per la localizzazione di insediamenti di nuovi complessi terziari di interesse locale ed articola le varie aree in classi, secondo le caratteristiche di localizzazione e qualitative possedute. Conseguentemente norma gli interventi possibili definendo per ognuno indici, parametri, usi ammissibili e modalità di intervento.
2. La classificazione delle aree destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi è stata articolata nelle seguenti differenti "sottozone":
 - Sottozona **D2** – Aree produttive di previsione destinate, prevalentemente, ad attività di tipo artigianale/industriale;
 - Sottozona **D3** - Aree produttive di previsione destinate ad ospitare attività multifunzionali, comprensive di attività per servizi alle imprese e alle persone ed attività commerciali;
 - Sottozona **D4** - Aree produttive di previsione destinate ad ospitare attività turistiche ricettive ed attività ricreative di tipo imprenditoriale privato.
 - Le aree D3 e D4 sottoposte a permesso di costruire convenzionato o a P.U.A. sono riportate con perimetrazione tratteggiata di colore blu.

Articolo 83 - Norme generali e tipologie di intervento per eventuali edifici esistenti ricadenti nelle zone destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi:

1. In tutte le "sottozone" elencate al comma 2 del precedente articolo, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invariati dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:
 - a. Manutenzione ordinaria MO;
 - b. Manutenzione straordinaria MS;
 - c. Restauro e risanamento conservativo RC (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari);
 - d. Ristrutturazione edilizia: gli interventi che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SUL legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.
 - e. Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e s.m.i. con variazioni delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole "zone",



- f. Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 e s.m.i. sempre che le nuove destinazioni d'uso siano compatibili con quelle previste nelle rispettive classi di appartenenza;
- g. interventi di demolizione senza ricostruzione.
- 2.** Aumento della SUL: è ammesso l'aumento della SUL all'interno del volume legittimamente esistente con la creazione di soppalchi nel rispetto delle leggi sanitarie.
- 3.** In tutti i casi in cui le norme, regolanti gli interventi nelle singole "sottozone", prevedono l'intervento diretto esso dovrà specificare, come previsto dalla lettera e) del punto 1.6. - Titolo II - della L.R. 14/82, chiaramente:
- la viabilità di transito e di penetrazione interna, che dovrà assicurare standard in aderenza a quelli previsti dal comma 3 del precedente articolo ;
 - le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, prevedendo in particolare sistemi di smaltimento delle acque bianche provenienti da aree rese non permeabili con l'intervento e dai tetti non possono essere smaltiti nella rete fognaria urbana;
 - le fasce di protezione antinquinamento verso eventuali insediamenti residenziali esistenti;
 - le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per attrezzare le aree produttive (artigianali e industriali) e le attrezzature funzionali relative agli impianti commerciali.
- 4.** Tutte le sottozone, elencate al comma 2 del precedente articolo 81 sono "zone produttive ad impatto moderato" è pertanto vietato l'insediamento delle seguenti attività:
- attività che comportano la presenza di scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico ed attività produttive che comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n. 5 alla parte terza del Dlgs 152/ 2006.
 - attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del DPR n. 175 del 1988 e del Dlgs 17.8.1999 n. 334;
 - attività che detengono o utilizzano gas tossici ai sensi del RD n. 147 del 1927 e s.m.;
 - attività che superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV ai sensi del DPCM 14.11.1997;
 - attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri appartenenti alla classe I di cui al DM 5.9.1994.

Articolo 84 - Norme generali e tipologie di intervento nelle zone destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi (Sottozone "D2", "D3", "D4"):

1. NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE - SOTTOZONA D2



Aree produttive di previsione destinata prevalentemente ad attività di tipo produttivo artigianale/industriale.

1.1. Funzioni ammesse:

- Usi produttivi : U5/1; U5/2; U5/3; U5/4;
- Depositi a cielo aperto ed attività di logistica;
- Usi commerciali: U2/3.
- Usi terziari: U3/1; U3/2

1.1.1. Disciplina degli interventi edilizi

- Ut 0.8 mc/mq
- Uf 1.0 mc/mq.



- **RC** = 30% SF
- **Hmax** = 7.50 mt
- **P**= 2 piani
- **DC** = 6 mt. o H/2
- **DS** = 10 mt
- **DE** = stessa azienda 10 mt; aziende diverse 12 mt.;
- **IP** = 20%
- **DA** = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
- **DAr** = 2 arbusti/100 mq

Si prescrive che il piano terra sia destinato alle funzioni ammesse e che il piano primo ,ove previsto, sia destinato ad uffici ,nella misura minima indispensabile alla funzionalità dell'azienda, ed all'eventuale alloggio del custode di superficie non superiore a 95 mq. lordi.

1.1.2. Le nuove costruzioni sono subordinate, comunque , alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria, ovvero all'impegno convenzionato del richiedente di realizzarle a sua cura e spese.

1.1.3. Le nuove costruzioni nelle frazioni alte del territorio comunale devono essere ,principalmente, finalizzate al recupero delle tradizioni sia artigianali che commerciali previo divulgazione e promozione dei prodotti locali.

1.2. Tipo di Intervento: Intervento diretto e convenzionato per la cessione delle aree a standard secondo la normativa regionale e statale vigente.

2. NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE - SOTTOZONA D3



Aree produttive di previsione destinata ad ospitare attività multifunzionale, comprensive di attività per servizi alle imprese e alle persone ed attività commerciali

2.1 Funzioni ammesse:

- Usi produttivi : U5/1 (limitatamente alle attività artigianali con limitate emissioni sonore) e U5/2; U5/4;
- Usi commerciali: U2/1 (limitatamente agli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti – rif. art. 4, comma 1 lett. a) e b) della L.R. 1/2014); U2/2 non alimentari ; U2/3; U2/4.
- Usi terziari: U3/1; U3/2; U3/4; U3/5; U3/6

2.2 Disciplina degli interventi edilizi.

2.2.1 Indici urbanistici:

- **Ut**= 0.8 mc/mq.
- **Uf** =1.0 mc/mq.
- **RC** = 25 % SF
- **Hmax** = 8.0 mt
- **P**= 2 piani
- **DC** = 6 mt. o H/2
- **DS** = 10 mt
- **DE** = stessa azienda 10 mt; aziende diverse 12 mt.;
- **IP** = 20%



- **DA** = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
- **DAr** = 2 arbusti/100 mq

Si prescrive che il piano terra sia destinato alle funzioni ammesse e che l'eventuale piano primo sia destinato ad uffici, nella misura minima indispensabile alla funzionalità dell'azienda, ed all'eventuale alloggio del custode di superficie non superiore a 95 mq. lordi.

2.2.2 Le nuove costruzioni sono subordinate, comunque, alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria, ovvero all'impegno convenzionato del richiedente di realizzarle a sua cura e spese.

2.2.3 Le nuove costruzioni nelle frazioni alte del territorio comunale devono essere finalizzate al recupero delle tradizioni sia artigianali che commerciali previo divulgazione e promozione dei prodotti locali.

2.3 Modalità attuative:

Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo "diretta" e convenzionata per la cessione delle aree a standard secondo la normativa regionale e statale vigente.

3. NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE - SOTTOZONA D4



Aree produttive di previsione destinata ad ospitare attività turistiche ricettive ed attività ricreative di tipo imprenditoriale privato

3.1. Funzioni ammesse:

- Usi Turistici Ricettivi : U4/1; U4/2; U4/3; U4/4; U4/5 ai sensi dell'art. 2 della L.R. 16/2000 art.2;

3.1.1. Tipo di Intervento: *assoggettato a PUA convenzionato* di iniziativa privata, da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della L.R. 16/2004 e s.m.i.. La prevista modalità attuativa per consentire all'amministrazione sia di verificare la qualità architettonica dell'intervento e sia funzionale per ottenere presenze turistiche per l'intero anno al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della zona.

3.1.2. I P.U.A. interessanti comparti individuati dal P.O. come sottozona "D4" e ricadenti in area ZPS dovranno essere assoggettati, prima della loro approvazione, a Valutazione di Incidenza Appropriata.

3.1.3. I P.U.A. interessanti i comparti individuati dal P.O. come sottozona D4 dovranno essere progettati nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 5 punto 2) del D.M. 2/4/1968, n.1444, prevedendo idonee aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, e con un rapporto di copertura SC all'interno delle aree fondiarie non superiore a: SC= 25%. La proposta di PUA da parte dei privati deve essere formulata unitariamente da tutti i proprietari del comparto, ovvero da quelli rappresentanti, almeno, il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi così come previsto dall'art. 27, comma 1 lett. c) della L.R. 16/2004. Su motivata richiesta della parte, che rappresenti l'impossibilità di intervento unitario, l'amministrazione, può consentire, la suddivisione dell'unità di intervento in due o più sub comparti, aventi autonomia funzionale. In questa ipotesi l'amministrazione fornirà indicazioni sull'ubicazione delle aree di cessione a standard da riportare in convenzione.

3.1.4. L'attuazione del P.U.A. dovrà essere regolata da apposita convenzione che deve prevedere la cessione delle aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde



pubblico o parcheggi ,quali aree a standard nella misura non inferiore a quella prevista dalla normativa nazionale e regionale vigente ,così come ribadito dall'art.31 della L.R. 16/2004, e la realizzazione della viabilità interna al comparto eventualmente prevista dal PUA e/o della viabilità prevista dal P.O.. Le aree previste dal P.O. come viabilità possono essere considerate ai fini della determinazione della ST del comparto, ed essendo tese a soddisfare le esigenze dell'intero territorio comunale, possono essere considerate, a differenza delle altre sede viarie eventualmente previste dai PUA, incluse nella percentuale prevista al precedente comma. La convenzione disciplinerà altresì gli obblighi dei soggetti attuatori nella realizzazione diretta di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie per la realizzazione del comparto.

3.1.5. L'approvazione ed attuazione del PUA dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto delle previsioni dell'articolo "Attuazione di interventi urbanistici rilevanti".

3.1.6. Come previsto dal comma 1 lett. d) dell'art. 27 della L.R. 16/2004, nel caso i privati, tenuti alla redazione del PUA a proprie cure e spese, non presentano le relative proposte nei tempi previsti dagli "atti di programmazione degli interventi", il Comune può sostituirsi ai soggetti inadempienti, con diritto di rivalsa per le spese sostenute. Qualora il Comune respinge le proposte attuative presentate dai proprietari, la redazione del PUA resta a sua cura.

3.1.7. Il PUA segue il procedimento di formazione ed approvazione previsto dall'art. 10 del regolamento di attuazione del Governo del Territorio, approvato con la delibera di G.R. n. 214 del 24/05/2011.

3.1.8. Se il PUA comporta modifiche agli "atti di programmazione degli interventi", il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.

3.2. Indici urbanistici:

- **Ut**= 0.8 mc/ mq.
- **RC** = 25% SF
- **UF**= 1.50 mc/mq.
- **Hmax** = 9.00 mt
- **P**= 3 piani
- **DC** = 6 mt. o H/2
- **DS** = 6 mt
- **DE** = 10 mt;
- **IP** = 20%
- **DA** = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
- **DAr** = 2 arbusti/100 mq

3.3 Per tutti gli interventi in area D4 al fine di evitare la vendita frazionata degli immobili si prescrive:

- E' vietato il mutamento, anche funzionale, della destinazione d'uso;
- E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari e la vendita delle unità immobiliari separate dalle parti comuni dell'edificio. Tanto dovrà essere esplicitato e regolamentato dalla prevista convenzione urbanistica registrata a trascritta nei registri immobiliari.

3.4. per le eventuali strutture destinate ad attività ricettive ai sensi della L.R. 28 novembre 2000, n. 16 si applicano i vincoli derivanti dall'art. 4 della citata legge come modificati dalla L.R. 16/2014.



Capo 3 - Aree destinate ad impianti di distribuzione carburanti (zone IdC).



Zone IdC

Articolo 85. Finalità ed ambiti di applicazione

Il P.O. individua le parti del Territorio destinate o da destinare ad impianti di distribuzione dei carburanti classificandole come zone “IdC”. Le stesse, in alternativa, sono realizzabili, nel rispetto delle prescrizioni della L.R. 8/2013, in tutte le zone omogenee previste dal Puc, ad eccezione delle “zone A”. Le aree destinate ad impianti di distribuzione dei carburanti sono assoggettate ad una particolare normativa tesa alla razionalizzazione del “sistema di distribuzione carburanti” sia nazionale che regionale, in particolare tali attività sono regolate dalla norme regionali:

- Legge regionale n. 8 del 30/07/2013 “Norme per la Qualificazione e l’ammodernamento del Sistema distributivo dei Carburanti “;
- Regolamento del 20/01/2012, n. 1 “Regolamento di attuazione della legge regionale 29/03/2006, n. 6” in carenza dell’emanazione del nuovo regolamento di attuazione-

1. Ai sensi dell’art. 3 della L.R. 8/2013, si intende per:

- “rete di distribuzione carburanti” l’insieme dei punti di vendita eroganti benzine, gasoli, gas di petrolio liquefatti-gpl, metano per autotrazione e tutti i carburanti per autotrazione in commercio, comprese le colonnine per l’alimentazione di veicoli elettrici o alimentati con idrogeno ubicati sulla rete stradale;
- “impianto” il complesso commerciale unitario sulla pubblica via, dotato di propri accessi ad uso esclusivo dello stesso impianto, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, con le relative attrezzature, dalle aree destinate agli edifici ed ai manufatti per i servizi all’automobile ed all’automobilista, e dalle autonome attività commerciali integrative, comprensivo dei parcheggi e delle relative aree di manovra.

2. L’art. 12 della L.R. 8/2013 “attività complementari e servizi integrativi” specifica che i nuovi impianti e gli impianti esistenti possono essere dotati di autonomi servizi per l’autoveicolo e per l’automobilista quali: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale turistico, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, rete internet, bancomat, punto telefonico pubblico, strutture ricettive e commerciali.

3. Negli impianti di distribuzione dei carburanti, è sempre consentito, altresì, ai sensi dell’art. 28 del D.L. 98/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. 111/2011:

- a. l’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- b. l’esercizio dell’attività di un punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici;
- c. l’esercizio della rivendita di tabacchi (solo negli impianti di distribuzione carburanti con superficie minima di 500 mq.), ove le norme urbanistiche di cui in seguito consentano all’interno degli impianti la costruzione o il mantenimento di locali chiusi, diversi da quelli al servizio della distribuzione di carburanti, con una superficie utile non inferiore a 30 mq.;
- d. la vendita di ogni bene e servizio.

4. Le attività di cui al precedente comma 5, lett. a), lett. b) e lett. c), di nuova realizzazione, anche se installate su impianti esistenti, sono esercitate dai soggetti titolari della licenza di esercizio dell’impianto di distribuzione carburanti rilasciata dall’Ufficio dell’Agenzia delle dogane, salvo rinuncia del titolare



della licenza dell'esercizio medesimo, che può consentire a terzi lo svolgimento delle predette attività.

5. Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, è necessario dotarsi di titolo abilitativo edilizio, il quale dovrà prevedere:
- la cessazione delle attività complementari all'impianto;
 - il ripristino dell'area nella situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - la eventuale bonifica del suolo, se necessaria, con presentazione di idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi di inquinamento del suolo.
6. Per lo smantellamento dell'impianto, deve essere presentato apposito programma, articolato per fasi temporali da attuarsi entro 24 mesi dalla cessazione dell'attività. Il Comune verifica l'adeguatezza del programma, l'attuazione del medesimo e adotta i provvedimenti conseguenti, anche ai fini del ripristino delle aree.
7. Gli accessi ai distributori di carburante sono assimilati a tutti gli effetti ai passi ed accessi carrabili di cui al Codice della Strada ed al D.M. 19/04/2006.
8. I nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni della L.R. 8/2013, in tutte le zone omogenee di tipo "D" previste dal P.O., ad eccezione delle aree ricadenti:
- in prossimità di curve aventi raggi di curvatura limitati e di raccordi longitudinali fra due tratti di strada rettilinei, aventi assi intersecantisi, tali da determinare condizioni di scarsa visibilità;
 - in corrispondenza di raccordi convessi (dossi) come definiti all'art. 3 comma 1 punto 41 del vigente C.d.S.;
 - al di fuori dei centri abitati in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico e ubicate sulla cuspide delle stesse con accessi su più strade pubbliche;
 - a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza secondo quanto previsto dagli artt. 22 e 46 del vigente Codice della Strada e dalle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali (D.M 19/04/2006);
 - dei casi in cui il rifornimento dovrebbe avvenire sulla sede stradale in quanto privi di sede propria.
9. E' consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali individuate ai sensi del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992, nuovo codice della strada, esclusivamente nel caso in cui la localizzazione del nuovo impianto interessi un'area sita fuori dal perimetro dei centri abitati e a condizione che non ricadano in ambiti di tutela ambientale e paesaggistica, fatte salve le norme in materia di prevenzione incendi, edilizie, ambientali, igienico sanitarie e sicurezza sul lavoro e il nulla osta da parte dell'Ente proprietario della strada.

Articolo 85/a Indici di edificabilità, criteri e parametri per le attività commerciali integrative nelle aree destinate ad impianti di distribuzione carburanti:

1. Il P.O. nell'ambito degli indici di edificabilità fissati dall'art. 5 del Regolamento Regionale del 20/01/2012, n. 1 individua indici di edificabilità, criteri e parametri necessari per la realizzazione di adeguati servizi dell'autoveicolo e dell'automobilista come di seguito:
2. **Impianti su strade comunali e per quelle ricadenti nei centri abitati** (ai sensi dell'articolo 3, comma 1, n. 8, D. lgs. n. 285/1992 -nuovo Codice della strada-):
 - 2.1 **Per SF ≤ 3.000 mq.**
 - **UF = 0,20 mc/mq**



- **SC = max 10%SF;**
 - **H = 4 mt**
 - **P= 1**
 - **DC= 6 mt**
 - **DS= 6 mt**
 - **DE= 10 mt**
- 3. Impianti su strade statali, regionali o provinciali, nei tratti ricadenti nei centri abitati,** (ai sensi dei D. lgs. n. 285/1992 e 346/1999 come modificati con la legge 44/2012 -nuovo Codice della strada-), si applicano gli indici fissati ai precedenti commi 2 e 3.
- 4. Impianti su strade statali, regionali o provinciali, nei tratti ricadenti fuori dai centri abitati** (si applicano le norme previste dal D. lgs. n. 285/1992 e 346/1999 come modificati con la legge 44/2012-nuovo Codice della strada-)
- 5.1. su superfici utili disponibili (SF) comprese tra 3.001 e 10.000 metri quadrati:**
- **UF = 0,20 mc/mq.**
 - **SC = max 10%SF;**
 - **H = 4 mt**
 - **P= 1**
 - **DC= 6 mt**
 - **DS= 6 mt**
 - **DE= 10 mt**
5. Le pensiline non incidono in alcun caso sulla superficie e sulla volumetria degli impianti, in quanto volumi tecnici.
6. L'impianto riportato nelle tavole del PUC è stato assentito con provvedimento del SUAP Cilento del 06.03.2012 n° 556. Decorsi dodici mesi dall'approvazione del PUC ,qualora non venga dato corso ai lavori di realizzazione dello stesso, l'area viene assimilata a quelle di tipo "S" assumendone gli indici e le destinazioni previste dall'art. 62 delle presenti norme.

Capo 4 - I servizi previsti: aree a standard di previsione (zone F)



Aree destinate a nuova viabilità e altre opere pubbliche

Articolo 85 - Le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità previste nel P.O. e regolate dal presente articolo sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio.

Articolo 86 - Viabilità di previsione:

1. Il Piano strutturale individua le necessità di realizzazione di nuova viabilità o il miglioramento adeguamento della viabilità ordinaria.
2. Con appositi simboli grafici il Piano strutturale individua:
 - gli assi stradali di nuova previsione o gli interventi migliorativi di assi stradali esistenti di interesse locale e previsti dal P.U.C.;
3. Le strade di previsione di cui ai precedenti commi 1 e 2, comportano anche la definizione delle corrispondenti fasce di rispetto, in relazione alla classificazione della medesima, e in relazione ai limiti del



“centro urbano”.

4. Le aree individuate dal P.O. come “nuova viabilità” se destinate alla realizzazione di opere pubbliche sono sottoposte, ai sensi di legge, a vincolo preordinato all’esproprio. Tale vincolo decorre:

- dalla data di entrata in vigore del P.U.C. per quelle di cui alla lett. a) del precedente comma 2;
dalla data di approvazione dei relativi progetti da parte degli Enti sovra-ordinati competenti alla realizzazione, per quelli di cui alla lett. b) del precedente comma 2.

5. Quando le aree destinate alla viabilità di previsione che interessano comparti AT, AT*, “AR”, “zone Bbd”, D1, D2, D3, D4, gli interventi privati ammessi devono essere eseguiti contestualmente a quelli pubblici di ampliamento e nuova costruzione di viabilità conformemente alle prescrizioni dei relativi articoli che regolano l’attuazione in tali ambiti. In tali casi le aree destinate a “viabilità di previsione” contribuiscono alla determinazione della ST o della SF.

Articolo 87 - Opere pubbliche incompiute e norme per gli edifici pubblici:

1. Le opere pubbliche rimaste incompiute e le aree relative possono essere oggetto di completamento, riconversione o ristrutturazione mediante forme di partenariato pubblico/privato.

2. Le medesime aree potranno, altresì, nel caso siano riconosciute non più utili ai fini istituzionali, e previo inserimento nel piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all’art. 58 del D.L. 112/2008 e s.m.i. essere alienate in tutto o in parte o essere oggetto di valorizzazione.

3. L’inserimento di tali aree e beni nel piano di cui al precedente comma 3, determinerà la conseguente nuova destinazione urbanistica e i relativi parametri urbanistici ed usi ammessi (sono esclusi isoli usi abitativi).

4. Le aree di cui al presente articolo non sono state considerate nel calcolo degli standard “esistenti”, o di “previsione” per la verifica del P.U.C..

5. In attuazione della legge 717/1949 e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti emanata il 28 maggio 2014 n° 3728 , relativa alle “Norme per l’arte negli edifici pubblici” si rammenta l’obbligo di destinare all’abbellimento, mediante opere d’arte, degli edifici di nuova costruzione, una quota percentuale della spesa del relativo progetto.



TITOLO 6 – NORME FINALI

Capo 1 Disciplina transitoria e conferma di atti amministrativi precedenti

Articolo 88 - Applicazione delle misure di salvaguardia:

1. Dalla data dell'adozione del P.U.C. e fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 10, della LR 16/2004.

1. E' fatta salva l'applicazione, nelle aree non vincolate, della legge regionale 28/12/2009, (misure urgenti per la riqualificazione del patrimonio esistente: Piano casa) n. 19 e s.m.i. nei termini di validità della stessa.

Articolo 89 - Disciplina dei PUA approvati anteriormente al presente P.O.:

1. L'approvazione del presente piano comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA), limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i lavori abbiano avuto effettivo inizio a seguito della stipula della convenzione urbanistica.

Va, comunque, verificata la rispondenza delle convenzioni già approvate prima della delibera di adozione del PUC alle nuove norme; quelle non rispondenti alle nuove prescrizioni normative vanno adeguate.

Articolo 90 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP.:

1. Sono integralmente recepiti nel presente P.O., ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche ed in corso di procedimento.

Articolo 91 - Disciplina della successione normativa:

1. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano automaticamente con rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcuna integrazione.

Articolo 92 - Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera:

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente P.O. non si applica:

- a. alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente P.O., purché le stesse non prevedano aumento di V o di SUL rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo originario;
- b. ai progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente P.O., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare, o sia compreso nel programma triennale delle OO.PP.

Art. 93 – immobili oggetto di istanza di condono edilizio:

Per gli edifici oggetto di istanze di sanatoria degli abusi edilizi, presentate nei termini previsti dalle leggi 47/1985 e 326/2003 e successive modifiche ed integrazioni, il comune dovrà definire le stesse entro il



termine del 31.12.2015, salvo proroghe, così come stabilito dalla legge regionale 16/2014. In caso di inadempienza da parte dei soggetti richiedenti che non avessero integrato l'istanza con quanto richiesto nei termini, il comune, previo diffida ad adempiere entro un congruo termine, emetterà il definitivo provvedimento consequenziale.

Art.94- Aree di cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi:

1. Per le aree oggetto di atto di cessione unilaterale a favore del Comune, sottoscritto in data precedente l'adozione del P.O., da soggetti privati e non ancora formalmente acquisite alla proprietà comunale con rogito notarile definitivo, l'esecuzione dell'obbligo di trasferimento gratuito in favore del Comune e le facoltà edificatorie previste dal presente P.O. sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale.

Art.95- Misure di mitigazione

Le "misure di mitigazione" allegata al rapporto ambientale tomo III° della valutazione d'incidenza allegati allo studio redatto dall'arch. Pacella,, si intendono integralmente allegata alle presenti NTA e di esse dovrà tenersi conto nell'elaborazione degli studi e delle progettazioni di intervento sul territorio.

In particolare si riportano le **Indicazioni metodologiche sulla mitigazione degli impatti antropici.**

Le principali incidenze a carico dell'ambiente, mutate dalla direttiva Natura 2000 e monitorate nella fase di screening, sono le seguenti:

- Riduzione degli habitat;
- Frammentazione degli habitat o delle specie;
- Riduzione della densità delle specie;
- Cambiamenti negli elementi ecologici dei Siti (aria, acqua, suoli, ecc.);
- Cambiamenti climatici.

Nella realizzazione di impianti a verde volti a riallacciare interventi strutturali con il paesaggio circostante, occorre valutare sempre la convenienza di realizzare strutture multispecifiche e multi-varietali che meglio si integrano con le caratteristiche degli habitat locali; la scelta delle essenze deve essere principalmente e prevalentemente rivolta all'inserimento di esemplari caratteristici dell'ecosistema "Montecorice" di modo che non vengano alterati gli equilibri e le cenosi tipiche.

Tale principio dovrebbe essere perseguito, nei limiti della convenienza economica dell'investimento, anche nella realizzazione delle attività agricole preferendo le cultivar tipiche rispetto a quelle aliene. Le fitopatie che recentemente hanno colpito il territorio nazionale sono quasi sempre state determinate dall'introduzione di varietà alloctone, più produttive, e dei relativi parassiti. Questi ultimi, non avendo incontrato nel nuovo ambiente di insediamento antagonisti validi, hanno rapidamente trasformato l'incidenza della loro infestazione provocando danni ingenti.

Le scelte edilizie dovranno possibilmente volgersi verso realizzazioni con materiali a minore impronta ambientale, rispetto a tipologie anche esteticamente più gradevoli ma con ripercussioni più significative sull'alterazione dei territori e degli ecosistemi.

Le emissioni conseguenti all'attività antropica dovrebbero essere sottoposte a valutazione a prescindere dalla posizione rispetto alle aree protette, in quanto gli effetti di deriva sia in atmosfera che nel suolo e



nelle acque seguono dinamiche integrate che dilatano, talvolta notevolmente la superficie di impatto con ripercussioni anche extra-comunali.

In linea generale si consigliano i seguenti interventi di mitigazione:

- attività di monitoraggio e controllo delle fito-patologie e degli attacchi di insetti dannosi.
- fruizione regolamentata dei siti più caratteristici e delle aree protette e sensibili.
- l'attività edilizia, dovrà essere condotta in maniera prevalentemente eco-compatibile utilizzando materiali, prodotti o altri elementi che abbiano il minor impronta ambientale.
- le attività antropiche dovranno limitare al massimo le emissioni attuando procedure ed impianti volti a contenere le derive e prevedere idonei sistemi di accumulo e smaltimento.
- la realizzazione degli interventi di contenimento degli impatti sul paesaggio dovrà essere costruita mediante impianti multi-specie e multi-varietali rispetto a quelli monospecifiche, perseguendo finalità “naturalistiche” piuttosto che “estetiche”, per tanto sono sconsigliate le specie alloctone.

Montecorice Dicembre 2016



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Titolo 1 - DISPOSIZIONI GENERALI | 1 |
| Capo 1 - Generalità..... | 1 |
| Capo 2 - Parametri e Classificazioni..... | 6 |
| Capo 3 - Sistema dei vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto | 19 |
| Titolo 2 - LA CITTA' ESISTENTE..... | 28 |
| Capo 1 - La città storica (zona A)..... | 28 |
| Capo 2 - Ambiti a tessuto edilizio consolidato (Zone "B") | 35 |
| Capo 3 - La città delle attività | 44 |
| Capo 4 - Servizi esistenti | 46 |
| Capo 5- Aree a servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati esistenti o in corso di realizzazione | 48 |
| Capo 6 - Ambiti destinati ad insediamenti residenziali in progetto (zona C - IR) | 51 |
| Titolo 3 - LA CITTA' DA RIQUALIFICARE..... | 52 |
| Capo 1 - La riqualificazione di aree urbane degradate con funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione. Zone (R) ,(RA) ed A.P.A. | 52 |
| Titolo 4 - IL TERRITORIO RURALE APERTO | 57 |
| Capo 1 - Le aree naturali e rurali..... | 57 |
| Titolo 5 - LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE..... | 78 |
| Capo 1 - Norme generali | 78 |
| Capo 2 - Nuovi insediamenti produttivi di interesse locale | 78 |
| Capo 3 - Aree destinate ad impianti di distribuzione carburanti (zone IdC)..... | 84 |
| Capo 4 - I servizi previsti: aree a standard di previsione (zone F)..... | 86 |
| Titolo 6 - NORME FINALI..... | 88 |
| Capo 1 Disciplina transitoria e conferma di atti amministrativi precedenti..... | 88 |