



ISPANI

(sa)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(L.R. 16 del 22/12/2004 e s.m.i. - Regolamento di Attuazione n° 5 del 04/08/ 2011)

PUC 2024

SINDACO : Francesco Giudice

R.U.P. : ing. Giocondo Leone

1:25000	1:10000	1:5000	1:2000	□	DISPOSIZIONI STRUTTURALI <i>a tempo indeterminato (ex art.3. co.3a L.R. 16/2004)</i>	
○	○	○	○	○	DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE <i>a tempo determinato (ex art.3. co.3b L.R. 16/2004)</i>	
					○	ATTI DI PROGRAMMAZIONE (API) <i>(ex art. 25 - L.R. 16/2004)</i>
					≡	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
					≡	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
					≡	VAS - RAPPORTO AMBIENTALE
					≡	VAS - SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Ambito Identitario: " Il Cilento: Calore, Alento, Mingardo, Bussento e Alburni Sud Est "

SIGLA

ALLEGATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ET.02

02

PROGETTO URBANISTICO : Studio Castiello Projects s.r.l.
 STUDIO GEOLOGICO : dr. geol. Giovanni Napolitano
 STUDIO AGRONOMICO : dr. agr. Francesco Torre
 ZONIZZAZIONE ACUSTICA : prof. Gennaro Lepore (tecnico competente in acustica)

progetto :

Arch. Pio Castiello

(Direttore Tecnico Studio Castiello Projects s.r.l.)

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI	2
1.1 Linee fondamentali della trasformazione del territorio.....	2
1.1.1 Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli.....	2
1.1.2 Prevenzione del rischio geologico, sismico, idrogeologico ed erosivo.....	2
1.1.3 Rispetto corsi d'acqua.....	4
1.1.4 Rispetto corpi idrici (sorgenti).....	4
1.1.5 Fasce di rispetto stradale.....	6
1.1.6 Distanza di rispetto elettrodotti.....	10
1.1.7 Distanza di rispetto metanodotti.....	10
1.1.8 Strutture ricettive e vincolo di destinazione.....	10
1.1.9 Tutela dei siti archeologici.....	10
1.1.10 Impianti di distribuzione di carburanti.....	11
1.1.11 Definizioni - Coordinamento con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.....	11
1.2 Criteri generali per l'attuazione degli obiettivi di Piano.....	13
1.2.1 Modalità di attuazione delle previsioni di Piano.....	13
1.2.2 Disciplina generale degli interventi di rigenerazione urbana.....	14
TITOLO II - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE.....	16
2.0 Coordinamento con gli Atti di Programmazione.....	16
2.1 Disposizioni programmatiche di zona.....	16
2.1.1 Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione (cfr. art. 90 Norme PTCP).....	17
2.1.2 Zona B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (cfr. art.94 Norme PTCP).....	18
2.1.3 Zona B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano (cfr. art. 93 Norme PTCP).....	19
2.1.4 Zona B2 - Riqualificazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano e periurbano.....	20
2.1.5 Zona C - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano.....	21
2.1.5.bis Zona CP - Edilizia residenziale pubblica.....	22
2.1.6 Zona D - Produttiva commerciale e terziaria.....	23
2.1.7 Zona E – Agricola ordinaria.....	24
2.1.8 Zona E1 - Agricola infraurbana (cfr. art.90 Norme PTCP).....	27
2.1.9 Zona E2 - Agricola periurbana (cfr. art.83 Norme PTCP).....	28
2.1.10 Zona E3 - Agricola periurbana a funzione agricola produttiva (cfr. art.83 Norme PTCP).....	28
2.1.11 Zona E4 - Agricola di tutela paesaggistica e naturalistica.....	29
2.1.12 Zona I - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli (cfr. art.85 Norme PTCP).....	30
2.1.13 Zona F1 - Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo - Standards.....	30
2.1.14 Zona F2 - Attrezzature religiose.....	31
2.1.15 Zona F3 - Attrezzature cimiteriali.....	31
2.1.16 Zone F4 - Attrezzature ecoambientali e tecnologiche.....	31
2.1.17 Zona F5 - Ambito marginale litoraneo da riqualificare, per attrezzature e servizi, previa mitigazione del rischio da erosione costiera.....	32
2.1.18 Zona Ft – Attrezzature private di interesse collettivo.....	32
2.1.19 Zona T1 – Turistica alberghiera.....	33
2.1.20 Zona T2 – Turistica ricettiva e ricreativa.....	33
2.1.21 Zona P1 – Parco eco-turistico a valorizzazione ambientale.....	34
2.1.22 Zona P2 – Parco eco-agricolo.....	35
2.1.23 Zona V1 – Verde di valorizzazione area Castello.....	35
2.1.24 Arenile.....	35
2.1.25 Area Demaniale.....	36
3.0 Misure di salvaguardia.....	36

TITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Il presente Titolo I contiene le disposizioni normative strutturali di Piano.

Le disposizioni strutturali trovano la loro specificazione operativa nelle disposizioni programmatiche riportate al Titolo II delle presenti Norme.

1.1 Linee fondamentali della trasformazione del territorio

1.1.1 Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- delle disposizioni di cui al **D.Lgs. 22.01.2004, n.42** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- per tutte le opere pubbliche, delle disposizioni in materia di **verifica preventiva dell'interesse archeologico**, di cui all'**art.41, comma 4**, del Codice dei contratti pubblici **D.Lgs. 31/03/2023, n.36** (già art.25 del D.Lgs. n.50/2016);
- delle disposizioni contenute all'art.94 del **D.Lgs. 03.04.2006, n.152**, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- delle leggi e regolamenti vigenti in materia di **prevenzione del rischio sismico e idrogeologico**, nonché della pianificazione di competenza dell'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale**, come meglio specificato al successivo **art.1.1.2**;
- alle disposizioni di tutela dall'inquinamento acustico contenute nel Piano di Zonizzazione Acustica (PZA) *ex lege* n.447/95, che ai sensi dell'art.46 della L.R. 16/04 e s.m.i. è incluso tra gli elaborati tecnici allegati al PUC.

1.1.2 Prevenzione del rischio geologico, sismico, idrogeologico ed erosivo

RISCHIO SISMICO

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello **Studio geologico** redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., ovvero degli studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal Piano o dalla normativa vigente in materia.

RISCHIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E IDRAULICO

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate nel rispetto del **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) – Rischio Frana e Rischio Idraulico** – redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud e Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele (ex Sinistra Sele) e del **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni - Distretto Appennino Meridionale (PGRADAM)**.

Dovranno, inoltre, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali **prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica** contenute nella pianificazione dell'**Autorità di Bacino** competente.

In particolare, nelle parti di territorio per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di**

Bacino prevede una classe **elevata** o **molto elevata** di **rischio** e/o di **pericolosità** è inibita ogni forma di edificazione ex novo che comporti un diretto aggravio dei pesi urbanistici sulle aree interessate.

Nelle parti di territorio per le quali il **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)** di cui innanzi prevede una classe di **pericolosità** “**elevata - P3**” o “**media - P2**” è vietato ogni intervento che aumenti il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio.

In particolare, nelle aree a **pericolosità** “**elevata - P3**” sono consentiti esclusivamente gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'Autorità idraulica competente, tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.

Sono altresì consentiti, previo nulla osta dell'Autorità idraulica competente, i seguenti interventi:

- l'attività di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 381/2001, senza aumento di superficie o volume, sempreché gli interventi siano volti ad eliminare la vulnerabilità dell'edificio;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e siano eliminate le cause che determinano le condizioni di rischio, e siano stati approvati i piani degli interventi d'emergenza di protezione civile.

Nelle aree a **pericolosità** “**media - P2**” sono altresì consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse ovvero che le superfici destinate ad uso abitativo o comunque ad uso economicamente rilevante siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario, purché siano compatibili con le condizioni di rischio che gravano sull'area. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica;
- manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi purché siano compatibili con le condizioni di rischio che gravano sull'area. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica.

Nelle aree di **pericolosità** “**bassa - P1**” tutti gli interventi consentiti dalle norme urbanistiche vigenti devono essere attuati previo nulla osta dell'Autorità idraulica competente.

Possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle rispettive **Norme di Attuazione (PSAI e PSDA)** o **Misure di Salvaguardia (PGRA)** relativamente alle diverse tipologie ed intensità di rischio/attenzione/pericolosità.

La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 13 del 28.02.87 e dell'art.24 della L.R. n.11 del 07.05.96.

Per tutti i movimenti di terra che saranno effettuati nelle aree sottoposte a vincolo, deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n.11/96 artt. 23 e 24.

RISCHIO EROSIONE

Il Piano straordinario per l'**erosione** costiera dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud e Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele definisce le aree a rischio da erosione costiera relative alla fascia litoranea del territorio di competenza. Il successivo **Piano Stralcio di Erosione Costiera (PSEC)** inquadra le criticità e la pericolosità da erosione.

Stante la presenza nel tratto litorale di Ispani di aree a rischio da erosione, ogni attività di trasformazione edilizia dovrà essere preventivamente approfondita ed autorizzata sotto tale profilo.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

1.1.3 Rispetto corsi d'acqua

Ai sensi del punto 1.7 dell'Allegato alla L.R. 14/82 è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di **m.10**.

In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.

Nella suddetta fascia di rispetto dei corsi d'acqua dovranno, altresì, essere garantite:

- la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate confinanti con le fasce fluviali;
- la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica.

Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con *Regio Decreto 11.12.1933, n.1775*, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di **150 metri** ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al **D.Lgs. 42/2004** e s.m.i. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

1.1.4 Rispetto corpi idrici (sorgenti)

Ai sensi dell'art.94 "*Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano*" del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006, è stabilito che, su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la

tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di **tutela assoluta** e **zone di rispetto**, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, **le zone di protezione**.

A) Zona di tutela assoluta.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, *di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione*, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

B) Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zone di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione ed alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) *dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;*
- b) *accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- c) *spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- d) *dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da piazzali e strade;*
- e) *aree cimiteriali;*
- f) *apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- g) *apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;*
- h) *gestioni di rifiuti;*
- i) *stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- l) *centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- m) *pozzi perdenti;*
- n) *pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

Per gli insediamenti o le attività di cui innanzi, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

C) Zone di protezione

Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni della Regione per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure concernenti la destinazione del territorio interessato,

limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

La Regione, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individua e disciplina, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) *aree di ricarica della falda;*
- b) *emergenze naturali ed artificiali della falda;*
- c) *zone di riserva.*

In assenza della delimitazione regionale della zona di rispetto, nelle porzioni di territorio circostanti le risorse idriche sotterranee captate è vietato in un raggio di **duecento metri** dal punto di captazione o derivazione l'insediamento dei centri di pericolo e delle attività elencate all'articolo 94, comma 4, del D.Lgs. 03.04.2006, n.152.

1.1.5 Fasce di rispetto stradale

- a) E' stabilita una fascia di rispetto lungo il tratto SS18 (Tirrena inferiore) interna al territorio comunale di Ispani pari a **30 m** dal confine di proprietà stradale (*).
- b) Eventuali deroghe potranno essere previste all'interno del centro abitato delimitato dal Km 207+500 al Km 209+200 (*).
- c) Ferma restando la prevalenza dei commi precedenti, per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 e s.m.i. e del DPR n.495 del 19/12/1992 e s.m.i., come da tabelle di seguito riportate, nonché della Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n.38 del 16/12/1998).

È consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente; è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada.

1. Canali – alberature – siepi – piantagioni

FUORI DAL CENTRO ABITATO

- a) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- b) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
- c) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

* vedi nota ANAS assunta al prot.3521 del 18/07/2016.

- d) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

2. Nuove costruzioni – ricostruzioni – ampliamenti fronteggianti strade – muri di cinta - recinzioni

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non esaurientemente e puntualmente indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicato nelle tabelle allegate. E' consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica.

Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica occorre apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

2.1 Ricomposizioni planivolumetriche fronteggianti strade

La costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale.

TAB. A - DISTANZE: FUORI DAL CENTRO ABITATO**A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI – AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE** (D. l.gvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
F A S C I A D I R I S P E T T O	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	20 Strade Locali 10 Strade vicinali
		b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-
	IN CORRISPONDENZA DI INTESEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. - ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.				
	CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.				
e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva		- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D. l.gvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
F A S C I A D I R I S P E T T O	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	3
		b) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	-	-	-	-	-
	IN CORRISPONDENZA DI INTESEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. - ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.				
	CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b). - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.				
e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva		- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

TAB. B - DISTANZE: ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO

B1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D. l.gvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
R I S P E T T O RETILINEO E/O IN CURVA	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in presenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 10	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 5
	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in assenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	20	10
D I IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO		Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
F A S C I A IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI		È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					

B2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D. l.gvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
R I S P E T T O RETILINEO E/O IN CURVA	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	3	-	-	2	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 1	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 0,5
	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
F A S C I A IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI		È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)		Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.					

1.1.6 Distanza di rispetto elettrodotti

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n.200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. 29.05.2008 “*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*” - G.U. n.160 del 05.07.2008 - Suppl. Ordinario n.160.

1.1.7 Distanza di rispetto metanodotti

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei metanodotti, da calcolare in base alle disposizioni normative vigenti in materia (cfr. regola tecnica emanata con D.M. 17.04.2008 ed eventuali successivi aggiornamenti), non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

1.1.8 Strutture ricettive e vincolo di destinazione

Le strutture ricettive di cui all'art.6 della L. 17.05.1983 n.217 sono sottoposte a vincolo permanente di destinazione d'uso per attività turistiche ai sensi dell'art.4 della L.R. 28.11.2000 n.16.

Al fine di promuovere la riqualificazione del sistema ricettivo in linea con gli indirizzi di cui all'art.119 delle Norme di Attuazione del PTCP, per le attrezzature turistico-ricettive esistenti sono consentiti, a prescindere dalla zona omogenea in cui ricadono, interventi di riqualificazione e ristrutturazione anche mediante ampliamento *una tantum* nella misura massima del 50% della SLP (superficie lorda di pavimento) esistente legittimamente assentita e già destinata alle predette attività turistico-ricettive. Il predetto ampliamento è concesso a fronte della presentazione di uno specifico piano finanziario dell'intervento e concorre ad assorbire l'eventuale potenzialità edificatoria aggiuntiva derivante dalle specifiche disposizioni di zona. La possibilità di ampliamento di cui al presente articolo non si applica alle strutture agrituristiche, che al predetto fine seguono la disciplina delle attività agricole.

1.1.9 Tutela dei siti archeologici

Il PUC persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente.

In sede di attuazione delle previsioni urbanistiche si dovrà tenere conto delle disposizioni del presente articolo.

1. Nelle aree tutelate ogni intervento edilizio e infrastrutturale e ogni lavoro superficiale, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza, a meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità

pubblica.

2. Per le aree cui è attribuito un potenziale interesse archeologico sulla base di ritrovamenti diffusi, per tutti gli interventi bisogna dare comunicazione d'inizio lavori alla stessa Soprintendenza, affinché provveda ad assicurare la eventuale supervisione in caso di scavi e sondaggi.

1.1.10 Impianti di distribuzione di carburanti

L'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e relativi servizi avviene conformemente alla normativa statale e regionale in materia.

Ai sensi dell'art.122, co.1, della **L.R. 21.04.2020, n.7**, gli impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati in tutte le zone omogenee del presente Piano Urbanistico Comunale, ad eccezione della Zona A, tenendo conto che (cfr. comma 2 dell'art.122) la localizzazione degli impianti di carburanti, comprese le attività complementari ed integrative ottenute in deroga alle norme commerciali di settore, costituisce un mero adeguamento degli strumenti urbanistici in tutte le zone e sottozone dello strumento urbanistico generale non sottoposte a particolari vincoli paesaggistici, ambientali o monumentali e non comprese nelle zone territoriali omogenee A.

1.1.11 Definizioni - Coordinamento con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Il **RUEC** - Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale - individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, oltre che l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, nonché disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia e gli altri contenuti di cui all'art.28 della L.R. 16/2004.

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e dei PUA devono essere, quindi, attuate nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale ed in coordinamento con le stesse.

Ai sensi dell'art.28, comma 2, della L.R. 16/2004 e nel rispetto dell'**Intesa del 20/10/2016** tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio - tipo (GU Serie Generale n.268 del 16/11/2016), recepita con **Delibera di G.R. n.287 del 23/05/2017** (BURC n.46 del 09/06/2017) il **RUEC** contiene la definizione ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici necessari all'attuazione delle previsioni di Piano, indicati nelle presenti Norme con le abbreviazioni di seguito riportate:

It – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq): Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

If – Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Slp – Superficie lorda di pavimento (mq): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Ut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq): Rapporto tra la Superficie Lorda di Pavimento edificata e/o edificabile e la Superficie Territoriale. Rappresenta il numero di metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

- Uf – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq):** Rapporto tra la Superficie Lorda di Pavimento edificata e/o edificabile e la Superficie Fondiaria. Rappresenta il numero di metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria.
- Rc – Rapporto di copertura (mq/mq):** Rapporto tra la superficie coperta degli edifici, misurata secondo le modalità stabilite dal RUEC, e la superficie fondiaria ($Rc=Sc/Sf$).
- H – Altezza della costruzione (m):** Altezza dell'edificio calcolata secondo le disposizioni del RUEC:
- **Altezza lorda:** differenza fra la quota di pavimento di ciascun piano e la quota di pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura;
 - **Altezza del fronte:** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
 - **Altezza dell'edificio:** altezza massima tra quelle dei vari fronti.
- D – Distanze (m):** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta calcolata secondo le disposizioni del RUEC:
- **Df - Distanze tra i fronti:** Lunghezza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza del filo esterno.
 - **Ds - Distanze dal filo stradale:** Lunghezza minima tra il filo esterno del fabbricato ed il confine stradale, misurata secondo le disposizioni del RUEC.
 - **Dc - Distanza dai confini di proprietà:** Distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati e i confini di proprietà prospicienti, misurata secondo le disposizioni del RUEC.
- Sp – Superficie per parcheggi pertinenziali (mq):** Superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.
- Ip – Indice di piantumazione (n°/Ha):** Numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone.
- SI – Superficie minima del lotto (mq):** Area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di piano urbanistico attuativo, area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.
- Sm – Superficie minima di intervento (mq):** superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

1.2 Criteri generali per l'attuazione degli obiettivi di Piano

1.2.1 Modalità di attuazione delle previsioni di Piano

Le disposizioni strutturali del PUC si traducono in disposizioni programmatiche secondo le modalità descritte nel presente articolo.

La disciplina operativa è definita dalle disposizioni programmatiche del PUC (c.d. piano programmatico), contenenti anche gli Atti di Programmazione degli Interventi (API), nel rispetto dei lineamenti strategici definiti dalle disposizioni strutturali.

In particolare, le disposizioni programmatiche definiranno, ai sensi dell'art.9, comma 6, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04/08/2011, i seguenti elementi:

- a) destinazioni d'uso;
- b) indici territoriali e fondiari;
- c) parametri edilizi ed urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Le disposizioni programmatiche definiscono i sottoambiti (aree e/o insiemi di aree) da attuare a mezzo di interventi urbanistici preventivi (PUA di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004), di Comparti Edificatori (sia residenziali e misto-residenziali, sia terziario-produttivi) o mediante interventi edilizi diretti (in coordinamento con le disposizioni del RUEC), avendo verificato preventivamente il livello di urbanizzazione delle stesse anche con riferimento a quanto previsto dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Per gli interventi da attuare a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) si rinvia alle disposizioni di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.. Detti PUA, in relazione al loro oggetto e al loro contenuto, assumeranno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla L. 17.08.1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.04.1962, n.167;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla L. 22.10. 1971, n.865, art. 27;
- d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, art.17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457;
- f) i programmi di recupero urbano di cui al D.L. 05.10.1993, n.398, art.11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n.493.
- g) il **Piano Attuativo** di Utilizzazione delle Aree del **Demanio** Marittimo (**PAD**) conformemente alle norme regolamentari stabilite con il Piano di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo (PUAD).

Il PUA - Piano Particolareggiato – di iniziativa pubblica, previa verifica plano-volumetrica e aerofotogrammetrica, per le aree libere da edificazione (con esclusione delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti) dovrà prevedere prioritariamente standards urbanistici, verde privato (orti e giardini), nonché attrezzature tra quelle consentite nella zona omogenea.

Per gli insediamenti di cui all'art.23, co.3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., su indicazione da parte del Piano Programmatico i PUA potranno assumere la valenza di cui all'art.23, co.5, della medesima Legge Regionale.

I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti, in ordine prioritario:

- dal Comune;
- dalle Società di Trasformazione Urbana di cui all'articolo 36 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;
- dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, ovvero nei casi ulteriori previsti dall'art.27, co.1, lett. c), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;
- dal Comune in sede di intervento sostitutivo previsto dall'art.27, co.1, lett.d), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

Il Piano Programmatico, gli API ed i PUA, nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale e fermo restante quanto previsto al precedente **art. 1.1.2**, individueranno definitivamente i perimetri e le localizzazioni delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni ammesse, il carico urbanistico complessivo ammissibile e le eventuali quote edificatorie, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili eventualmente da cedere al Comune per infrastrutture, attrezzature, aree verdi, ecc. .

1.2.2 Disciplina generale degli interventi di rigenerazione urbana

Il PUC persegue finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo.

Al fine di promuovere processi di sviluppo sostenibile della comunità insediata, nell'ambito del processo di pianificazione generale si individuano le seguenti azioni prioritarie:

- a) limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente;
- b) riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la salvaguardia degli ecosistemi, la massima sicurezza degli insediamenti e la migliore qualità di vita delle persone;
- c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie anche di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori;
- e) salvaguardia dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;
- f) salvaguardia dei tessuti insediativi storici;
- g) adeguamento delle attrezzature, anche secondo standard di tipo prestazionale e in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica;
- h) promozione e incentivazione della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili;
- i) promozione e incentivazione dell'edificato in chiave di sicurezza sismica ed efficientamento energetico;
- j) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
- k) potenziamento della mobilità sostenibile;
- l) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
- m) incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- n) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio.

Ai predetti fini si applicano gli incentivi urbanistici di cui ai commi 9-quater, 9-sexies e 9-septies dell'art.23, L.R. 16/2004 come modificata dalla L.R. n.13/2022, aventi come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la scelta di soluzioni

architettoniche e spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l’eredità della storia dei luoghi con la cultura e l’innovazione tecnologica, con interventi ad elevata prestazione in campo energetico-ambientale e paesaggistico, il ricorso all’utilizzo di fonti rinnovabili e l’eventuale promozione della bioedilizia, dell’uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico.

L’applicazione dei predetti incentivi urbanistici è demandata alla preventiva formazione di **Piani Urbanistici Attuativi – PUA – di iniziativa pubblica** che, nel rispetto dei criteri generali del presente PUC, della disciplina del RUEC e delle disposizioni in materia di prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico di cui all’**art. 1.1.2** delle presenti Norme di Attuazione, dovranno disciplinare in dettaglio:

- il disegno della trama urbana e i relativi rapporti planovolumetrici e altimetrici degli edifici;
- la destinazione delle aree libere, distinte in aree di completamento edilizio e aree scoperte, private oppure di uso pubblico;
- gli specifici obiettivi di qualità da perseguire e i requisiti prestazionali per ogni tipologia di intervento, disciplinando le corrispondenti forme di premialità una tantum, volumetrica o di superficie;
- le eventuali procedure compensative finalizzate alla acquisizione gratuita di aree da destinare ad usi e funzioni collettive pubbliche.

Per le Zone omogenee la cui attuazione è disciplinata da **Piani Urbanistici Attuativi – PUA – di iniziativa pubblica**, tali piani potranno contenere anche la disciplina per la rigenerazione urbana di cui al comma precedente.

TITOLO II - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

2.0 Coordinamento con gli Atti di Programmazione

Ai sensi dell'art.9, co.7, del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, n.5/2011, il **Piano programmatico** del PUC contiene gli **Atti di Programmazione degli Interventi - API** - di cui all'articolo 25 della L.R. n.16/2004.

Pertanto, nella articolazione del sistema pianificatorio comunale definita dalla legge regionale e dal relativo Regolamento di Attuazione gli API sostanziano un complemento fondamentale delle disposizioni programmatiche.

Infatti, ai sensi del succitato art.25 gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) definiscono la disciplina degli interventi, previsti dal PUC, di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale, da realizzare nell'**arco temporale di tre anni**.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione gli API prevedono (cfr. **art.25, comma 2**, L.R. 16/2004 e s.m.i.):

- a) *le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- b) *le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;*
- c) *la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;*
- d) *la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.*

Sulla scorta di quanto innanzi, il Piano Urbanistico Comunale nel disciplinare le attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio può demandare agli Atti di Programmazione degli Interventi, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione (cfr. art.25, comma 2, L.R. 16/2004 e s.m.i.), la definizione puntuale, rapportata al predetto arco temporale triennale, ovvero in coordinamento con Il programma triennale delle opere pubbliche, di uno o più elementi di cui al succitato art.25, comma 2, afferenti ad aspetti programmatico/operativi delle previsioni di Piano.

2.1 Disposizioni programmatiche di zona

Ferma restando la disciplina degli elementi la cui definizione è di competenza degli Atti di Programmazione degli Interventi di cui all'art.25 della L.R. n.16/2004 e s.m.i., le disposizioni programmatiche attuative di zona sono quelle riportate nei seguenti articoli.

Le disposizioni programmatiche traggono fondamento dalle disposizioni strutturali di Piano, attenendosi necessariamente ad esse ma anche perseguendo il maggior grado possibile di coerenza con il più ristretto quadro temporale di riferimento, normativo e programmatorio, nonché con l'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e delle propensioni alla trasformazione urbana di medio-breve termine.

Per le *"limitazioni di utilizzo delle aree trasformabili"* graficizzate nell'Azzonamento programmatico si rinvia al Capitolo 1.2 delle presenti Norme.

2.1.1 Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione (cfr. art. 90 Norme PTCP)

La conservazione e la riqualificazione degli insediamenti storici sono tra gli obiettivi principali del PUC.

A tale fine il Piano individua la Zona A – “*Centro Storico - restauro urbanistico e conservazione*”, comprendente gli insediamenti storici di ***Ispani capoluogo, San Cristoforo e Capitello***.

Per tale Zona, in accordo con i lineamenti strutturali, le previsioni programmatiche sono volte ai seguenti obiettivi: conservazione, restauro e valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'abitato antico, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, recupero e rifunzionalizzazione degli edifici degradati, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e, quindi, miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale.

Gli interventi in tale Zona dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e di quelle, laddove applicabili, dell'art.41, comma 4, del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 31/03/2023, n.36 (*archeologia preventiva*), nonché nel rispetto di eventuale Piano del Colore di cui alla L.R. n.26/2002.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. e), L.R. n.16/04, e/o di Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. n.26/2002 e D.P.G.R.C. n.376/2003, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. d), della medesima legge regionale.

In alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o attuativo ai sensi della normativa vigente (**cfr. art.91, comma 4, Norme di Attuazione del PTCP vigente**).

In assenza di detti strumenti, potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi (**cfr. art.91, comma 4, Norme di Attuazione del PTCP vigente**).

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Nelle aree per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino** prevede una classe **elevata** o **molto elevata** di **rischio** e/o di **pericolosità** si applicano le disposizioni di cui al precedente “*art. 1.2.2 - Prevenzione del rischio geologico, sismico, idrogeologico ed erosivo*”.

2.1.2 Zona B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (cfr. art.94 Norme PTCP)

Tale Zona comprende il tessuto consolidato del centro urbano nella parte avente un impianto definito e riconoscibile e una densità insediativa più elevata, per la quale si prevedono prioritariamente interventi di recupero, ristrutturazione e riqualificazione architettonica ed urbanistica, nonché interventi di nuova costruzione.

Gli interventi si attuano previa formazione di **Piano Urbanistico Attuativo** di iniziativa pubblica, di cui all'art. 26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di **Piano Particolareggiato**.

Nelle more della formazione del PUA potranno essere eseguiti mediante **intervento edilizio diretto** gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché potranno essere attuati per **iniziativa privata** interventi di nuova costruzione con le modalità di cui all'art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., ovvero previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di 12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi), oltre alle necessarie urbanizzazioni a rete, ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'intera area di intervento l'indice di seguito riportato, detratta l'eventuale volumetria già espressa dalla medesima area e legittimamente realizzata o comunque legittimata.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

It = 1,70 mc/mq

H = 10,50 m. (o media preesistente al contorno)

Df = 10 m. (per pareti finestrate)

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.1.1.5 delle presenti Norme

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri **Df** e **Dc** preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

La possibilità di applicazione degli **incentivi urbanistici** di cui ai commi 9-quater, 9-sexies e 9-septies dell'art.23, L.R. 16/2004, come modificato dalla L.R. n.13/2022 (**rigenerazione urbana**), è subordinata alla formazione di un **Piano Urbanistico Attuativo** avente valore e portata di **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica** di cui all'art.13 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 (art.26, co.2, lett. a, della L.R. n.16/04), che dovrà contenere la relativa disciplina di cui all'**art.1.2.2** delle presenti Norme di Attuazione.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso è previsto un mix funzionale al fine di sollecitare l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

In particolare, Ai fini del recupero di aree ed edifici dismessi, con interventi anche di ristrutturazione edilizia, ed il loro riuso prioritario per funzioni pubbliche e di pubblico interesse, o, in seconda istanza, per attività terziarie

finalizzate alla rivitalizzazione dei tessuti urbani, è consentito il mutamento della destinazione d'uso dei locali posti a piano terra ed occupati da depositi, magazzini o abitazioni improprie (**cf. art.94, comma 4, lett. e), Norme di Attuazione del PTCP vigente**).

Nelle aree per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino** prevede una classe **elevata** o **molto elevata** di **rischio** e/o di **pericolosità** si applicano le disposizioni di cui al precedente "art. 1.1.2 - Prevenzione del rischio geologico, sismico, idrogeologico ed erosivo".

2.1.3 Zona B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano (cf. art. 93 Norme PTCP)

Tale Zona comprende quella parte del tessuto urbano consolidato che presenta un impianto meno definito e una densità insediativa più bassa.

Per tale zona si prevedono prevalentemente interventi di riordino e completamento del tessuto insediativo per meglio definire un disegno organico dell'abitato e i relativi margini di questo rispetto agli altri ambiti urbani, alle frange periurbane e al campo aperto. In particolare, si prevede il completamento e la densificazione delle aree già edificate mediante entità spaziali e volumetriche finalizzate a migliorare le condizioni complessive dell'esistente, in uno con il pieno utilizzo del patrimonio esistente.

Gli interventi si attuano previa formazione di **Piano Urbanistico Attuativo** di iniziativa pubblica, di cui all'art. 26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di **Piano Particolareggiato**.

Nelle more della formazione del PUA potranno essere eseguiti mediante **intervento edilizio diretto** gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché potranno essere attuati per **iniziativa privata** interventi di nuova costruzione con le modalità di cui all'art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., ovvero previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di 12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi), oltre alle necessarie urbanizzazioni a rete, ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'intera area di intervento l'indice di seguito riportato, detratta l'eventuale volumetria già espressa dalla medesima area e legittimamente realizzata o comunque legittimata.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

It = 0,70 mc/mq

H = 10,50 m. (o media preesistente al contorno)

Df = 10 m. (per pareti finestrate)

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art. 1.1.5 delle presenti Norme.

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri **Df** e **Dc** preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

La possibilità di applicazione degli **incentivi urbanistici** di cui ai commi 9-quater, 9-sexies e 9-septies dell'art.23, L.R. 16/2004, come modificato dalla L.R. n.13/2022 (**rigenerazione urbana**), è subordinata alla formazione di un **Piano Urbanistico Attuativo** avente valore e portata di **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica** di cui all'art.13 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 (art.26, co.2, lett. a, della L.R. n.16/04), che dovrà contenere la

relativa disciplina di cui all'**art.1.2.2** delle presenti Norme di Attuazione.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso è previsto un mix funzionale al fine di sollecitare l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

Nelle aree per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino** prevede una classe **elevata o molto elevata** di **rischio** e/o di **pericolosità** si applicano le disposizioni di cui al precedente **art.1.1.2** *“Prevenzione del rischio geologico, sismico, idrogeologico ed erosivo”*.

2.1.4 Zona B2 - Riqualificazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano e periurbano

Tale Zona comprende parti marginali del tessuto urbano e periurbano meno definite e meno dense, a carattere plurifunzionale.

Per tale zona si prevedono prevalentemente interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto insediativo, nonché di completamento e densificazione a destinazione misto-residenziale.

Gli interventi si attuano previa formazione di **Piano Urbanistico Attuativo** di iniziativa pubblica, di cui all'art. 26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di **Piano Particolareggiato**.

Nelle more della formazione del PUA potranno essere eseguiti mediante **intervento edilizio diretto** gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché potranno essere attuati per **iniziativa privata** interventi di nuova costruzione con le modalità di cui all'art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., ovvero previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di 12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi), oltre alle necessarie urbanizzazioni a rete, ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'intera area di intervento l'indice di seguito riportato, detratta l'eventuale volumetria già espressa dalla medesima area e legittimamente realizzata o comunque legittimata.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

It = 0,90 mc/mq

H = 10,50 m. (o media preesistente al contorno)

Df = 10 m. (per pareti finestrate)

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art. 1.1.5 delle presenti Norme.

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri **Df** e **Dc** preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

La possibilità di applicazione degli **incentivi urbanistici** di cui ai commi 9-quater, 9-sexies e 9-septies dell'art.23, L.R. 16/2004, come modificato dalla L.R. n.13/2022 (**rigenerazione urbana**), è subordinata alla formazione di un **Piano Urbanistico Attuativo** avente valore e portata di **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica** di cui all'art.13 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 (art.26, co.2, lett. a, della L.R. n.16/04), che dovrà contenere la relativa disciplina di cui all'**art.1.2.2** delle presenti Norme di Attuazione.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso è previsto un mix funzionale al fine di sollecitare l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

Nelle aree per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino** prevede una classe **elevata** o **molto elevata** di **rischio** e/o di **pericolosità** si applicano le disposizioni di cui al precedente "**art. 1.1.2 - Prevenzione del rischio geologico, sismico, idrogeologico ed erosivo**".

2.1.5 Zona C - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano

Tale Zona comprende aree marginali al tessuto urbanizzato da integrare con servizi ed attività terziarie plurifunzionali, misto-residenziali, per il miglioramento della vivibilità e delle relazioni sociali urbane.

L'attuazione della Zona avviene mediante la redazione di Piani Urbanistici Attuativi di **iniziativa privata** di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04 e s.m.i., aventi valore e portata di **Piano di Lottizzazione**.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

Sm = 3.000 mq

It = 0,80 mc/mq

H = 7,50 m.

Df = 10 m. (per pareti finestrate)

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art. 1.1.5 delle presenti Norme

Aree a standard: - 12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi) per la quota residenziale;
- come da art.5 del DM 1444/68 per la quota extraresidenziale.

Per le sottozone di estensione inferiore alla Superficie minima di intervento innanzi indicata è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura innanzi indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, previa ricognizione delle dotazioni già soddisfatte. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di

intervento l'indice territoriale di zona.

Potranno essere altresì eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

2.1.5.bis Zona CP - Edilizia residenziale pubblica

Tale Zona comprende aree marginali al tessuto urbanizzato di Capitello, destinate ad edilizia residenziale pubblica.

L'attuazione della Zona avviene mediante la redazione di Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art.26, co.2, lett. b), della L.R. n.16/04 e s.m.i., aventi valore e portata di **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare**.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

It = 0,60 mc/mq

H = 7,50 m.

Df = 10 m. (per pareti finestrate)

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art. 1.1.5 delle presenti Norme

Aree a standard: 12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi) per la quota residenziale.

2.1.6 Zona D - Produttiva commerciale e terziaria

Tale Zona comprende aree in buona parte già insediate e già caratterizzate da usi e vocazioni di tipo produttivo, per le quali si prevede il mantenimento e il consolidamento di usi e destinazioni compatibili con la vocazione e le destinazioni attuali.

L'adeguamento alle previsioni del presente PUC avviene esclusivamente mediante la formazione di **Piani Urbanistici Attuativi**, di cui all'art. 26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/2004, aventi portata e valore di P.I.P. *ex lege* 865/71 e s.m.i. (**anche di iniziativa privata** nei casi all'uopo previsti dall'art.27 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.) che dovranno approfondire gli aspetti geosismici e geomorfologici e di rischio erosivo.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

Sm = 5.000 mq

Ut = 0,60 mq/mq

Rc = 0,50 mq/mq max (riferito ai lotti fondiari produttivi)

H = 10,50 m

Df = 10 m.

Dc = 5 m.

Ds = si applica l'art.1.1.5 delle presenti Norme

Aree a standard: come da DM 1444/68, art.5.

Per le sottozone di estensione inferiore alla Superficie minima di intervento innanzi indicata, nonché per gli interventi di ristrutturazione o completamento in ambiti già insediati e/o edificati, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura innanzi indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, previa ricognizione delle dotazioni già soddisfatte. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'indice territoriale di zona.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'insediamento, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura massima di un alloggio per unità produttiva e, comunque, di 1/5 della potenzialità edificatoria complessivamente consentita.

I progetti dei nuovi insediamenti produttivi e di ampliamento degli insediamenti esistenti dovranno prevedere gli accorgimenti di cui all'**art.116, comma 6**, delle Norme di Attuazione del **PTCP** vigente.

2.1.7 Zona E – Agricola ordinaria

La Zona E è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole ed all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto.

Ai sensi dell'**art.37** delle Norme di Attuazione del **PTCP** vigente, l'edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale.

L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un **Piano di Sviluppo Aziendale** (co. 5 art. 37 delle *NTA del PTCP*), redatto ed asseverato da un tecnico abilitato, il quale **costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso a costruire**.

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve contenere:

a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, nella forma di inventario dello stato di fatto della stessa;
b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di Buona Pratica Agricola (CBPA - D.M. 19/04/1999) ed alle misure silvo-ambientali e agroambientali contenuti nel Piano di Sviluppo Rurale, corredata da:

- *bilancio conguagliato della situazione ex-ante riferito alle tre annate agrarie antecedenti alla presentazione del piano;*
- *bilancio di previsione dopo la realizzazione post-piano.*

I parametri tecnici ed economici, ad eccezione delle quantità e dei prezzi dei prodotti rilevabili in azienda in ragione della documentazione fiscale, dovranno essere stimati da tecnico abilitato con riferimento alle condizioni ordinarie dell'impresa agricola del territorio comunale e/o provinciale.

*Il Bilancio conguagliato ed il Bilancio di previsione dovranno recare con chiarezza per l'impresa considerata il **Reddito Netto iniziale (RNi)** ed il **Reddito Netto previsto (RNp)** dopo la realizzazione dell'intervento edilizio proposto.*

*Il bilancio di previsione ex post dovrà dimostrare che l'intervento previsto non deteriori le condizioni economiche dell'impresa agricola ciò s'intende dimostrato se il "**Reddito Netto conguagliato**" (RNc) è uguale o inferiore al "**Reddito Netto previsto**" (RNp).*

Non potranno essere considerati ammissibili piani aziendali con $RNc < RNp$.

Le produzioni agricole ed i prezzi di riferimento dovranno essere desunti dalla contabilità fiscale dell'impresa, oppure laddove dovesse risultare carente e/o riferiti a nuovi prodotti si dovrà fare riferimento alle seguenti fonti:

- *i valori medi rilevati dall'ISTAT per l'ambito territoriale ove ricade l'azienda (in caso di assenza del prodotto si considerano ambiti simili su base regionale o nazionale);*
- *per processi/produzioni non incluse nel punto precedente i dati e le schede colturali poste alla base del*

calcolo dei piani di miglioramento aziendali, o planning di impresa indicati dalla Regione Campania per l'accesso ai contributi previsti dai programmi di sostegno alle attività agricole;

- in caso di irreperibilità dei dati rispetto alle fonti precedenti si potrà far riferimento a pubblicazioni scientifiche di settore.

I valori dei prodotti per la predisposizione del bilancio congruato e quello di previsione se non desumibili dalla contabilità aziendale dovranno essere desunti dalle seguenti fonti indicate in ordine di priorità:

- prezzi medi su base triennale rilevati dall'ISMEA;*
- studi scientifici specialistici relativi ai prodotti da considerare.*
- manuali tecnici.*

c) *una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;*

d) *la definizione dei tempi e le 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.*

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.

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 90 mc, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità.

Gli **indici di edificabilità** sono i seguenti:

Per le sole residenze rurali:

If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq):

- aree boschive, pascolive e incolte 0,003
- aree seminative ed a frutteto 0,03
- aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva..... 0,05

H = 7,50 m

Df = 10,00 m (o in aderenza)

Dc = 5,0 m (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica la disciplina di cui all'art. 1.1.5 delle presenti Norme

Ai sensi della L.R. n.2/87 "La carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto [allegata al PUC] individua il carattere prevalente delle colture. Gli indici da applicare sono desunti da idonea certificazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia [ora "Permesso di Costruire"] e relativa alla destinazione colturale all'atto della richiesta medesima".

Per le pertinenze:

stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate:

$I_t = 0,09$ mc/mq (rispetto al fondo)

H = in funzione dell'impianto

Per gli allevamenti zootecnici vanno altresì rispettati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05;
- minima distanza dai confini mt. 20.

Nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche, e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica intensiva e di attività agrituristiche, laddove i *Piani di Sviluppo Aziendale* dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole, l'edificazione potrà essere consentita, previa acquisizione del parere vincolante che dovrà esprimere il competente Ufficio provinciale, sulla base di una approfondita verifica preliminare condotta dal richiedente e certificata in autodichiarazione ai sensi di legge in merito alla compatibilità degli interventi rispetto alla natura ed alle effettive destinazioni agricole dei suoli.

Fermo restante quanto innanzi, ovvero la redazione del Piano di Sviluppo Aziendale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'*asservimento* non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Per favorire la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo, è consentito il recupero, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia dei preesistenti manufatti, senza aumento del carico insediativo. A tale fine, le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di documentata necessità, essere ampliate fino ad un massimo del **20%** dell'esistente cubatura purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo, opportunamente documentata, secondo quanto prescritto dal punto 1.8 dell'allegato alla L.R. n.14/82.

Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici e/o borghi rurali, limitando il consumo di suolo, sono altresì consentiti i ripristini e le ricostruzioni delle parti dirute e/o degli edifici nei limiti della volumetria complessiva preesistente, la cui preesistenza dovrà essere adeguatamente documentata.

La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (quali le aree forestali e le praterie ad elevato valore ecologico), la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiarie alla quale applicare gli indici relativi all'edificabilità delle sole pertinenze agricole.

È inoltre prescritta la salvaguardia dei manufatti tipici e delle testimonianze della cultura contadina, delle sistemazioni idraulico-agrario e forestali caratteristiche, nonché gli elementi con funzione di connessione ecologica (siepi, filari arborei, esemplari arborei isolati o secolari).

Le attività agrituristiche e le relative attrezzature, di cui alla L.R. n.15 del 06.11.2008 e relativo Regolamento di attuazione, e le attività ricettive di cui alla L.R. n.17 del 29.11.2001, limitatamente alle case rurali ("Country House"), sono consentite nell'ambito della edilizia rurale esistente e seguono la disciplina e le finalità contenute

nelle medesime normative regionali.

In tale zona è consentito:

- istituire all'interno dell'azienda un punto vendita diretto dei prodotti agricoli coltivati;
- prevedere attività sportive, ludiche e didattiche connesse all'attività agricola e/o di allevamento;
- prevedere attività agrituristiche con realizzazione di strutture ricettive/ricreative e di ristorazione.

È altresì consentita la realizzazione di impianti serricoli nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 8/1995 e s.m.i. e n.13/2010 e relativo Regolamento di Attuazione n.8 del 06/12/2013.

È inoltre consentita la realizzazione della viabilità interpodereale, secondo progetti redatti nelle scale adeguate e che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Per lo smaltimento dei reflui derivanti dalla conduzione dei fondi e dagli scarichi civili vale quanto prescritto dalle norme vigenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 03/04/2006, n.152, e s.m.i..

I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, devono rispettare le disposizioni di cui alla Delibera di G.R. n.4102 del 05/08/1992, come modificate dalla Delibera di G.R. n.2119 del 24/05/2002 (BURC n.32 del 08/07/2002).

Inoltre, stalle e concimaie devono rispettare le disposizioni dell'Allegato n.4 del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i., ed in particolare quelle di cui al punto 6.5, e relativi sottopunti, del predetto Allegato n.4.

2.1.8 Zona E1 - Agricola infraurbana (cfr. art.90 Norme PTCP)

Le aree agricole infraurbane sostanziano gli spazi a destinazione agricola residuale inclusi nel tessuto urbanizzato storico e moderno.

Per tali aree si prevedono la conservazione dell'uso di coltivazione agricola ed il risanamento sia naturalistico che agrario, al fine di concorrere alla riqualificazione dell'ambiente urbanizzato e di fungere da filtro ecologico e paesaggistico.

Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento di carico insediativo, nonché l'utilizzo di aree e manufatti per fruizioni ricreative e di rigenerazione ecologica.

Per i fabbricati esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, come stabilito dalla L.R. n. 14/82, è ammessa la ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico una tantum fino al 20% dell'esistente cubatura legittimamente assentita o condonata, fermo restando l'obbligo di redazione del Piano di Sviluppo Aziendale di cui al precedente art. 2.1.7.

Si prescrive l'utilizzo di materiali e tecniche tipici del paesaggio tradizionale rurale, ivi compreso, quando necessario e possibile, il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, ed ogni altro intervento di riqualificazione anche a livello percettivo, nonché di mitigazione del passaggio tra tessuto urbanizzato ed aree agricole mediante l'impianto di siepi ed alberature di specie vegetali autoctone.

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente urbano e delle condizioni igieniche, non è consentito l'insediamento di

nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti eventualmente esistenti. Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: stalle, porcilaie, pollai e simili.

2.1.9 Zona E2 - Agricola periurbana (cfr. art.83 Norme PTCP)

In accordo con gli artt. 83 e 84 delle NTA del PTCP vigente, si intendono quali “*aree agricole periurbane*” le aree agricole o prevalentemente agricole contigue agli aggregati urbani e collocate tra le zone urbane e le zone agricole ordinarie, la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra centri abitati e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.

Esse sono soggette alla riqualificazione sia naturalistica che agraria mantenendo il loro carattere rurale multifunzionale e ad esse è affidata la funzione di definire spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica.

Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento di carico insediativo.

Per i fabbricati esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, come stabilito dalla L.R. n.14/82, è ammessa la ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico una tantum fino al 20% dell'esistente cubatura legittimamente assentita o condonata, fermo restando l'obbligo di redazione del Piano di Sviluppo Aziendale di cui al precedente **art. 2.1.7.**

Sono sempre consentiti gli interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro identitario del paesaggio e la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo.

Infine, nota la particolare valenza naturalistica di tali zone, sempre in accordo con il co.5 art.83, si dispone per dette aree periurbane di interesse naturalistico, quali boschi e zone umide, ambienti rurali con importanti fasce di vegetazione con prevalenza della zona naturalistica su quella produttiva, i PUC dovranno prevedere azioni mirate alla protezione dei loro caratteristiche ed al potenziamento delle fasce alberate, della vegetazione di ripa e dei filari.

2.1.10 Zona E3 - Agricola periurbana a funzione agricola produttiva (cfr. art.83 Norme PTCP)

Tali zone si sostanziano come aree agricole contigue agli aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesti agricoli a fine di pervenire alla tutela e alla salvaguardia del patrimonio rurale esistente. La produzione agricola dovrà essere orientata verso tecniche rispettose dell'ambiente coerentemente a quanto previsto dal PTCP.

Inoltre come stabilito dall'art.84 Norme del PTCP sono consentiti:

a) sugli edifici preesistenti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione

- edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento di carico insediativo;
- b) sulle aree naturalistiche e/o agricole ordinarie interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro identitario del paesaggio;
 - c) sulle aree agricole produttive l'adeguamento delle attività agricole documentate compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti senza che ciò comporti rilevanti mutamenti di categoria di assetto vegetazionale;
 - d) la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo.

2.1.11 Zona E4 - Agricola di tutela paesaggistica e naturalistica

Tale zona riguarda aree sottoposte a particolare tutela per realizzare zone di rispetto ambientale, destinate alle attività agricole e agroforestali tradizionali e, in generale, alle attività di cui al Programma di Sviluppo Rurale, purché senza incremento del carico insediativo esistente.

Non è consentita la nuova edificazione a scopo abitativo.

Potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto agli interventi sull'edilizia esistente di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 co. 1, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a parità di volume preesistente e nel rispetto delle disposizioni della competente Autorità di Bacino.

Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (rif. alla LR n. 14/82) sono consentiti, una tantum.:

- Adeguamenti igienico – sanitari nei limiti del 10% del volume e delle superfici delle abitazioni rurali, comunque entro il limite assoluto di mq. 30;
- Ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

E' comunque consentita, previo relativo atto abilitativo, la realizzazione di gazebi, chioschi nonché la sistemazione delle aree a verde con relative attrezzature

Sono altresì consentiti gli interventi atti a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a migliorare il rischio derivante dalle condizioni idrogeomorfologiche del territorio.

Per gli edifici e gli insediamenti di architettura rurale, realizzati sino al 1955, ivi inclusi i manufatti e le opere realizzati con la Bonifica e la Riforma agraria, sono consentite le attività di riqualificazione e recupero per la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, in quanto testimonianze significative della storia delle popolazioni e delle comunità rurali e delle rispettive economie agricole tradizionali e dell'evoluzione identitaria del paesaggio.

2.1.12 Zona I - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli (cfr. art.85 Norme PTCP)

La Zona I comprende i nuclei e gli aggregati sviluppatasi nei contesti agricoli in forma compatta o arteriale lungo la viabilità territoriale locale, definiti come tali dal PTCP e in questa sede meglio individuati sulla base di una più dettagliata analisi del territorio comunale.

Coerentemente con quanto previsto dall'art.85 delle NTA del PTCP, per tali aggregati il Piano prevede quali obiettivi la riqualificazione dell'esistente mediante la ristrutturazione delle volumetrie esistenti, nonché la realizzazione di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti, nonché di servizi privati finalizzati al miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza allo scopo di perseguire una migliore qualità di tali insediamenti.

Sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una sola volta entro il limite massimo del 30% della volumetria legittimamente esistente.

L'edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e relative attrezzature, di cui alla L.R. n.15 del 06.11.2008 e relativo Regolamento di attuazione, e con le attività ricettive, di cui alla L.R. n.17 del 29.11.2001 limitatamente alle case rurali ("Country House"), è consentita nel rispetto della disciplina e delle finalità stabilite dalle predette normative regionali in materia.

Per la nuova edificazione connessa alla conduzione agricola del fondo si applica la disciplina della Zona E – Agricola ordinaria.

2.1.13 Zona F1 - Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo - Standards

La Zona F1 individua le aree destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto ("standards urbanistici"), così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale.

Tali aree a standard non comprendono quelle ulteriori da reperire all'interno delle Zone assoggettate a PUA, né le attrezzature religiose incluse in Zona F2, né le ulteriori aree a standard il cui reperimento sia eventualmente previsto in altre Zone in sede attuativa, che comunque concorrono tutte al soddisfacimento della dotazione minima prevista dalla legislazione vigente.

In tali zone il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

If = 2,0 mc/mq

Rc = 0,40 mq/mq max

H = 10,50 m

Dc = 5 m

Ds = si applica l'art. 1.1.5 delle presenti Norme

Sp = 1 mq/10 mc

Ip = 100 n°/ha

Nelle nuove aree di parcheggio a destinazione pubblica dovranno prevedersi, laddove possibile, adeguate piantumazioni di schermatura e mitigazione di impatto, nonché pavimentazioni con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso.

2.1.14 Zona F2 - Attrezzature religiose

Tale Zona riguarda aree per attrezzature religiose di cui alla L.R. n. 9 del 05.03.90.

Ai sensi della predetta Legge Regionale, la presente Zona concorre alla dotazione di aree a standards per “attrezzature di interesse comune” di cui all’art.3, comma 2, lettera b), del DM 1444/68.

In tali aree il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,50 mq/mq

Rc = 0,40 mq/mq max

H = 10,50 m

Df = 10 m

Dc = 5 m.

Ds = si applica l’art. 1.1.5 delle presenti Norme

Sp = 1,00 mq/10 mc.

Le superfici scoperte non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato.

2.1.15 Zona F3 - Attrezzature cimiteriali

In tale Zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private va disciplinata con apposito regolamento.

Gli interventi si attuano previa formazione, ai sensi del D.P.R. 10 settembre 1990 n.285, di un Piano Regolatore Cimiteriale di dettaglio, fatti salvi gli interventi già programmati alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale.

2.1.16 Zone F4 - Attrezzature ecoambientali e tecnologiche

Tale zona è riservata ad attrezzature eco-ambientali e tecnologiche, come depuratori, serbatoi, antenne, ecc. .

In generale, nell’attuazione degli interventi dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed essere eseguite tutte le opere necessarie per evitare l’inquinamento del suolo e delle falde acquifere nel rispetto del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., nonché delle altre leggi e norme vigenti in materia.

Per serbatoi idrici e i depuratori dovranno essere osservate le norme di cui al D.Lgs. n.152/2006, con particolare riferimento alla disciplina in materia di distanza di rispetto.

Per la realizzazione di siti di stoccaggio temporaneo di rifiuti (isole ecologiche e simili) si rinvia al rispetto delle specifiche disposizioni legislative e normative in materia.

2.1.17 Zona F5 - Ambito marginale litoraneo da riqualificare, per attrezzature e servizi, previa mitigazione del rischio da erosione costiera

Tale zona comprende la fascia territoriale di congiunzione tra la prima linea costiera ricadente in Area Demaniale e le aree retrostanti localizzate a monte della strada litoranea (SS. Tirrena Inferiore n.18).

Per tali aree di congiunzione tra la fascia costiera e l'immediato retro-costa urbanizzato, il PUC prevede, in conformità con le disposizioni del **Piano di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo (PUAD)** ed al suo relativo Strumento di Attuazione: **Piano Attuativo di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo (PAD)** (descritto nel seguente articolo 2.3.5 Arenile), l'attuazione delle disposizioni di Piano previa formazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, di cui all'art. 26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di Piano Particolareggiato, finalizzato a disciplinare, vista la vocazione prevalentemente turistico-balneare delle aree, usi compatibili con il contesto mediante la riqualificazione urbanistica ed edilizia, la riconversione e l'eventuale nuova realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e private connesse ai predetti usi, facendo salve le destinazioni d'uso pregresse legittimamente assentite.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

- It** = 1,00 mc/mq
- H** = 7,50 m. (o media preesistente al contorno)
- Df** = 10 m. (per pareti finestrate)
- Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
- Ds** = si applica l'art.1.1.5 delle presenti Norme

2.1.18 Zona Ft – Attrezzature private di interesse collettivo

La Zona FT riguarda aree per attrezzature di interesse collettivo, quali attrezzature sociali, sanitarie, sportive, ricreative e di servizio, compresi i pubblici esercizi e il terziario-produttivo in genere.

Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il carico urbanistico di riferimento per l'attuazione della presente Zona è il seguente:

- It** = 0,50 mc/mq
- H** = 7,50 m.
- Df** = 10 m.
- Dc** = 5 m.
- Ds** = si applica l'art.1.1.5 delle presenti Norme
- Rc** = 0,40 mq/mq

Le aree private scoperte saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

Per le aree e gli edifici esistenti e/o in corso di realizzazione gli API recepiranno lo stato di fatto e di diritto determinato dai relativi atti abilitativi.

2.1.19 Zona T1 – Turistica alberghiera

La Zona T1 comprende aree prettamente destinate ad attrezzature turistiche alberghiere, complete di relativi servizi e pertinenze, impianti sportivi e spazi a verde privato.

Per il miglioramento funzionale della zona sono ammesse destinazioni a servizi connessi come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo e il tempo libero in genere, piscine, chioschi, ecc.

La presente Zona T1 è attuata mediante Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, che dovranno preventivamente approfondire gli aspetti geosismici e geomorfologici e di rischio erosivo.

Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il carico insediativo di riferimento per l'attuazione della presente Zona è il seguente:

- *per ampliamenti delle strutture esistenti:*
20% del quantum regolarmente assentito;

- *per nuove costruzioni:*

It = 0,80 mc/mq

Sm = 10.000 mq

Rc = 0,125 mq/mq

Le tipologie costruttive dovranno rapportarsi armonicamente al contesto e dovranno essere particolarmente curati gli elementi di finitura preferendo materiali come pietra, legno, muratura intonacata con i colori tipici della zona, secondo quanto disciplinato dal RUEC.

Le aree scoperte dovranno essere pavimentate con elementi permeabili, di almeno il 70% di esse (delle aree scoperte) dovranno essere sistemate a verde.

2.1.20 Zona T2 – Turistica ricettiva e ricreativa

Il Piano si attua mediante Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004.

Fermo restante quanto di competenza del API ai sensi dell'art.25 della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

It = 0,3 mq/mq

Rc = 0,25 mq/mq

H = 10,50 m

Ip = 100 n°/ha

Dc = 5 m.

Ds = si applica l'art.1.1.5 delle NTA del PUC

Il parametro Df (Distanza tra le fronti) sarà disciplinato dai PAU in uno con le previsioni planivolumetriche.

Per fabbricati esistenti in tali zone, purché legittimamente assentiti, è consentito il cambio di destinazione d'uso per attività turistiche.

Almeno il 70% della superficie scoperta dovrà essere sistemata a verde attrezzato; dovranno essere previste aree per parcheggio nella misura prevista dall'art.41-sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 come modificato dalla L.122/89.

Fino alla approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, potranno essere eseguiti solo gli interventi edilizi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

2.1.21 Zona P1 – Parco eco-turistico a valorizzazione ambientale

Tale Zona riguarda aree di tutela e conservazione del paesaggio collinare e agrario lungo il crinale discendente sito a margine del tessuto urbano.

Tali aree sono assoggettate a particolare tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e per favorirne una utilizzazione che rispetti la morfologia del suolo, la vegetazione, le caratteristiche bio-climatiche dell'habitat, le condizioni idro-biologiche.

La disciplina d'uso e d'intervento sarà specificata, in uno con i criteri e le modalità di gestione, da un **PUA** di iniziativa pubblica, di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di **Piano Particolareggiato**.

Detto PUA dovrà identificare e catalogare il paesaggio e le sue componenti agrarie e forestali, nonché definire livelli percettivi del paesaggio stesso e fornire un quadro di riferimento organico per gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale finalizzati anche alla fruizione controllata (naturalistica, escursionistica, ricreativa, ecc.).

Il Piano Attuativo dovrà essere redatto nel pieno rispetto della pianificazione sovraordinata anche di settore (PTCP, PSAI).

Il PUA potrà inoltre prevedere destinazioni d'uso legate allo svago e al tempo libero attraverso iniziative compatibili con le finalità di tutela ambientale.

Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

Più precisamente, il Piano Attuativo dovrà essere finalizzato al rafforzamento delle azioni di tutela e valorizzazione ambientale, così come di seguito elencate:

- conservazione e manutenzione ordinaria della vegetazione esistente;
- ricostituzione della vegetazione attraverso la piantumazione di essenze caratteristiche autoctone.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

It = 0,01 mc/mq

Rc = 0,10 mq/mq

H = 6,50 m

Ip = 100 n°/ha

Dc = 20 m.

Ds = si applica l'art.1.1.5 delle NTA del PUC

Fino all'approvazione del PUA potranno essere eseguiti per **iniziativa privata**, mediante **intervento edilizio**

diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001, nonché le attività agricole ordinarie, anche di tipo edilizio, disciplinate dall'**art. 2.1.7** - Zona E - delle presenti Norme, nel rispetto delle disposizioni e delle limitazioni di cui al precedente **art. 1.1.2** e di quelle, laddove applicabili, di cui al D.Lgs. n.42/2004.

2.1.22 Zona P2 – Parco eco-agricolo

Il macroambito del parco Eco Agricolo comprende aree di tutela e conservazione del paesaggio agrario pericostiero; inoltre comprende l'ambito di protezione delle bellezze naturali (L. n.1497 del 29/06/39) contenente il Castello nella parte Sud, mentre nella parte Nord, ingloba una frangia urbana (Zona B **art.2.1.2** NTA) ed un aggregato edilizio prevalentemente residenziale (Zona I **art.2.1.12** NTA).

Tali aree sono assoggettate a particolare tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e per favorirne una utilizzazione che rispetti la morfologia del suolo, la vegetazione, le caratteristiche bio-climatiche dell'habitat e le condizioni idro-biologiche.

2.1.23 Zona V1 – Verde di valorizzazione area Castello

L'area è destinata a verde vivo con essenza autoctone. Per il *Castello* è consentita la destinazione d'uso compatibile con attività turistiche e culturali. Le attività edilizie consentite: Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Risanamento Conservativo, Restauro. Non è possibile alcuna modifica né alla sagoma di base né a quella fondamentale.

2.1.24 Arenile

Porzione di territorio regolamentata dall'art. 822 del Codice Civile e dall'art. 28 Codice Navale (RD 327/1942) e così definita: *“...nel demanio marittimo oltre il lido del mare e la spiaggia, anche l'arenile, ovvero quel tratto di terraferma che risulti relitto dal naturale ritirarsi delle acque, e la sua natura demaniale”*.

Per le trasformazioni su tali aree il PUC rimanda alle disposizioni dello Strumento di Pianificazione del **Piano di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo (PUAD)**, Strumento redatto dalla Giunta Regionale ed al suo relativo Strumento di Attuazione il **Piano Attuativo di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo (PAD)**, redatto dall'Amministrazione Comunale in accordo con le prescrizioni del PUAD (*comma 1) lett. a art. 3 LR n.19 22 giugno 2017, il quale modifica l'art.1 comma 38 della LR n.16 7 agosto 2014, e l' art.6 comma 3, L.494 del 4/12/1993 e s.m.i.*), muovendosi in accordo con le prescrizioni provenienti dal **Piano Stralcio Erosione Costiera (PSEC)**, per quanto riguarda gli aspetti del rischio da erosione relativo alla fascia costiera (adottato con Delibera di Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale Sinistra Sele n. 52 del 21 dicembre 2006 BURC n.9 del 3 marzo 2008. Attestato del Consiglio Regionale n. 173/2 del 2.2.2011 di approvazione della D.G.R.C. n.2327/2007).

2.1.25 Area Demaniale

L'area Demaniale ricomprende l'intero ambito costiero ricadente nel territorio comunale di Ispani, così come stabilito dall'art.822 del Codice Civile, dal Codice della Navigazione (R.D. 30/03/1942 n.327), dalla L n.4 dicembre 1993, n. 494 e s.m.i. – Delib. GR Campania n. 20 del 2 maggio 2006.

Pertanto, per le trasformazioni su tali aree il PUC rimanda sia alla disciplina normativa precedentemente menzionata, sia come per il precedente *art.2.3.4 "Arenile"* delle presenti Norme, agli Strumenti Regolatori ed Attuativi vigenti su dette aree del *PUAD* e del *PAD*.

3.0 Misure di salvaguardia

A partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale (disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche) e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre **12 (dodici)** mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere gli atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del PUC in corso di approvazione e non oltre **4 (quattro)** mesi dalla data di adozione delle varianti. L'art.3, co.1, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011 ribadisce che le predette misure di salvaguardia decorrono dalla data di adozione del Piano.