



## DISPOSIZIONI GENERALI DI PIANO

Il piano urbanistico comunale - Puc - è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà e assolve alle funzioni previste dall'art. 23 comma 2 della Legge della Regione Campania n.16/2004;

Il Puc recepisce senza modifiche ed è preordinato all'attuazione degli indirizzi strategici e programmatici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

1. Il Puc recepisce, senza modifiche:

- il Piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano;
- il Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino interregionale del fiume Sele;
- il Piano Regionale di Bonifica dei siti inquinati della Regione Campania;
- il Piano regionale per la gestione dei rifiuti solidi urbani della Regione Campania;

Il PUC si articola in disposizioni strutturali date dal **Piano Strutturale** e disposizioni programmatiche date dal **Piano Programmatico**;

Le **disposizioni strutturali**, con validità a tempo indeterminato, individuano le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.

Le **disposizioni programmatiche**, definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali.

Gli **atti di programmazione** degli interventi, redatti nel processo attuativo del PUC, in coerenza con le disposizioni strutturali e programmatiche, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- 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.

Il piano strutturale (PCS) del PUC, è conforme al piano strutturale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Le disposizioni strutturali, contenute nelle norme e negli elaborati di riferimento:

- a) individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, rurali, insediativi e infrastrutturali e ne definiscono indirizzi per le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione sostenibile;
- b) definiscono indirizzi da adottare per la prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali e di quelli di origine antropica.
- c) delineano le scelte di trasformazione di lungo periodo dell'assetto insediativo e infrastrutturale per il conseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile definiscono le gerarchie e le caratterizzazioni dei sistemi infrastrutturali, secondo logiche di integrazione.
- d) individuano la rete fondamentale dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica provinciale secondo le indicazioni del PTCP.
- e) definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica.

Il relativo aggiornamento è disciplinato dalla normativa regionale.

Le disposizioni programmatiche, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale contengono:

- a. il calcolo dei fabbisogni insediativi presunti da soddisfare nel decennio successivo;
  - b. il calcolo del corrispondente fabbisogno di spazi pubblici e di uso pubblico;
  - c. l'individuazione e la perimetrazione, ai sensi della normativa vigente in materia, degli insediamenti abusivi esistenti e oggetto di sanatoria al fine di:
    - realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
    - rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;
    - realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti;
  - d. le misure di semplificazione e incentivazione previste per stimolare e garantire il raggiungimento degli obiettivi del Piano Strutturale;
  - e. la definizione dei criteri per l'utilizzazione delle procedure perequative e per l'individuazione dei corrispondenti comparti obbligatori;
  - f. la promozione dell'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata nel rispetto dei valori culturali e identitari, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione.
1. Le disposizioni programmatiche devono essere verificate ed eventualmente aggiornare a distanza di cinque anni dalla approvazione del PUC.

Gli atti di programmazione degli interventi ai sensi della normativa vigente, redatti nel processo attuativo del PUC, in coerenza con le disposizioni strutturali e programmatiche, dovranno prevedere:

- a. l'individuazione delle aree destinate a realizzare nel triennio successivo gli interventi edilizi ed urbanizzativi residenziali e non residenziali anche attraverso procedure attuative di tipo perequativo, per

le quali devono comunque essere realizzate a carico dei trasformatori tutte le urbanizzazioni primarie e cedute al comune tutte le aree per le urbanizzazioni secondarie calcolate nel rispetto degli standard urbanistici di legge, oltre che degli standard perequativi;

b. la definizione, per le aree di cui al punto precedente:

- delle destinazioni d'uso e degli indici edilizi;
- delle forme di esecuzione e delle modalità degli interventi di trasformazione dell'assetto urbanistico;
- della determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica, ulteriori rispetto a quelli standard;
- della quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste non a carico dei soggetti attuatori, indicandone le fonti di finanziamento;

c. la previsione di acquisizione, anche attraverso procedure espropriative, delle aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico, ulteriori rispetto a quelle derivanti dall'attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti, programmata sulla base del bilancio pluriennale comunale.

d. stabiliscono gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

Gli atti di programmazione degli interventi sono approvati con delibera di Consiglio comunale o nei modi previsti dalla normativa regionale, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

Gli atti di programmazione degli interventi non possono essere modificati ed integrati non prima di un anno dall'approvazione.

Devono essere sottoposti a revisione in seguito all'approvazione di eventuali varianti al PUC o ai PUA.

Gli atti di programmazione degli interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, articolo 13, e dalla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Il programma triennale per la realizzazione di opere pubbliche, così come previsto dalla normativa nazionale vigente, si coordina con le previsioni con gli atti di programmazione degli interventi;

Qualora, entro i termini stabiliti dagli Atti di programmazione degli interventi, per le aree individuate nello stesso, i privati aventi titolo, a seconda dei casi singolarmente o riuniti in consorzio, non abbiano presentato istanza di permesso di costruire, il comune diffida gli interessati a presentare dette istanze entro il termine di un anno. Trascorso inutilmente tale periodo, il comune, può procedere all'esproprio delle aree stesse o alla relativa occupazione d'urgenza per l'esecuzione in sostituzione.

Al di fuori del piano di programmazione, sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli soggetti a denuncia di inizio attività. Sono altresì ammissibili gli interventi di variazione d'uso, gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree già urbanizzate soggette ad intervento edilizio diretto, coerentemente con le presenti norme.

### ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO

il documento programmatico, gli atti di programmazione degli interventi ed i PUA potranno definire, in base al dimensionamento insediativo complessivo, che una parte o l'intera potenzialità edificatoria venga distribuita attraverso lo strumento della perequazione di cui alla vigente norma regionale, finalizzato all'equa distribuzione dei diritti e degli obblighi edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica.

Il riparto della potenzialità edificatoria andrà effettuato sulla base della preventiva classificazione del territorio in "ambiti di equivalenza", costituiti da suoli cui viene riconosciuto lo stesso valore, rappresentato da un indice di edificabilità virtuale, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, prescindendo pertanto dalla specifica disciplina d'uso del territorio previsto dal PUC.

La perequazione dovrà realizzarsi attraverso comparti edificatori soggetti alla vigente disciplina regionale.

Nell'ambito delle procedure perequative, agli standard urbanistici minimi, deve sommarsi uno standard aggiuntivo, definito superficie compensativa, calcolato in funzione delle superfici derivanti dal dimensionamento di piano, tanto in riferimento alla superficie utile residenziale, quanto alla superficie utile terziaria (commercio, esercizi pubblici, uffici o servizi privati) e/o alla superficie coperta artigianale o industriale. I vincoli di destinazione delle aree per questi standards perequativi, essendo a carico dei soggetti attuatori privati, non sono soggetti alla decadenza quinquennale di cui all'art.38 della L.R. n°16/2004.

Ciascun comparto potrà essere costituito da una o più aree di trasformazione, inclusive degli standard urbanistici e della viabilità, da sottoporre a progettazione e gestione unitaria, da attuare attraverso Piano Urbanistico Attuativo finalizzati a garantire:

- a) la corretta trasformazione urbana del territorio;
- b) l'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi nel comparto, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica nel piano;
- c) la realizzazione dell'edificazione dell'intero comparto concentrata unicamente in apposite superfici individuate nel PUA;
- d) la cessione gratuita al Comune delle aree per standard e viabilità attraverso apposita convenzione.

Il POC fissa per ogni comparto la quantità della superficie utile complessiva realizzabile e la quota di superficie attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.

I diritti edificatori sono espressi in indici di diritto edificatorio (IDE) espressa SU realizzabile su unità di superficie di suolo del comparto.

A ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per i rispettivi IDE.

Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

I PUA definiscono i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari, anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso i PUA.

Ai proprietari che cedono gratuitamente gli immobili è riconosciuto il diritto di edificazione pari al prodotto tra la superficie fondiaria degli immobili ceduti per i rispettivi IDE.

I detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione prevista dal PUC. Decorso in modo infruttuoso anche tale termine, i proprietari associati procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale e approvato dal consiglio comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice Civile.

Nel caso di inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive,

nel termine di tre anni dall'inserimento del Piano degli interventi il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili .

Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, avvengono mediante procedure di esproprio.

L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

Il comparto potrà essere:

- a) continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità;
- b) discontinuo, qualora le relative aree, pur soggette a disciplina unitaria, sono distanti tra loro.

Le aree di trasformazione sono gli ambiti di territorio comunale per i quali è prevista la trasformazione edilizia, anche su base perequativa, attraverso un insieme sistematico di opere, definite in un PUA, per l'esecuzione:

- a) dei manufatti e delle trasformazioni edilizie con destinazioni conformi al PUC;
- b) delle opere di urbanizzazione, conseguenti al carico urbanistico indotto dal nuovo insediamento;
- c) di ulteriori opere di urbanizzazione, dirette all'adeguamento degli standard urbanistici del preesistente edificato (superficie compensativa).

Le aree di trasformazione d'iniziativa pubblica sono quelle destinate ad insediamenti di ERP o di edilizia sociale nonché ad insediamenti produttivi e sono sottoposte a vincolo espropriativo, ove non siano cedute in sede di perequazione.

E' consentito, nelle disposizioni programmatiche del PUC o negli atti di programmazione degli interventi, inserire in comparti perequativi, anche discontinui, aree di trasformazione destinate interamente a spazi pubblici e di uso pubblico d'interesse locale e/o a viabilità i cui diritti edificatori possono essere utilizzati nelle aree del comparto di concentrazione dell'edificazione, riservandosi – in caso di mancata attuazione del comparto entro un congruo termine predefinito – la facoltà di procedere all'espropriazione delle superfici necessarie alla realizzazione di specifiche attrezzature pubbliche e/o opere per la mobilità.

1. I diritti edificatori propri di ciascun suolo, ricadente in un comparto sia continuo che discontinuo, possono essere esercitati solo nel comparto che li ha generati e sono liberamente commerciabili.
2. Il Piano programmatico o gli atti di programmazione quantificano la nuova edificazione prevista per le aree di trasformazione attraverso indici territoriali.
3. Per l'attuazione dei singoli comparti dovrà essere stipulata apposita convenzione ai sensi della legislazione regionale vigente.

Il PUC si attua attraverso i piani urbanistici attuativi –PUA- o attraverso gli interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del PUC e relativi atti di programmazione degli interventi.

## IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano Strutturale è articolato in sistemi quali: **il sistema ambientale, il sistema paesaggistico, il sistema insediativo e il sistema infrastrutturale** e ne disciplina il governo attraverso la ripartizione del territorio in zone omogenee, definendone gli obiettivi, le strategie, gli indirizzi e ne delinea le scelte di trasformazione e le modalità di attuazione.

Il piano strutturale individua le zone di territorio che possono essere soggette a trasformazione.

Il Piano disciplina il territorio secondo **identità paesaggistiche**, intese come peculiarità ambientali ed antropologiche, risorse primarie per lo sviluppo del territorio e strumento culturale di identità territoriale. Le azioni di governo del territorio andranno orientate verso:

a) la valorizzazione dei beni culturali, ed in particolare:

- dei beni archeologici,
- dei tessuti e degli insediamenti storici;
- dei beni isolati, anche mediante la riqualificazione dei contesti circostanti;

b) la valorizzazione paesaggistica attraverso:

- la tutela dei valori paesaggistici presenti;
- la riqualificazione dei contesti degradati anche mediante la creazione di nuovi valori paesaggistici;
- il miglioramento della qualità dei paesaggi urbani.

Il PUC, rispetta gli indirizzi del PTCP per l' Ambito Territoriale Identitario "Alto e Medio Sele-Tanagro-Alburni Nord Ovest".

Il PUC, in coerenza con il PTCP, individua le **Unità di Paesaggio**, intesi come contesti di riferimento per la definizione e l'attuazione delle politiche paesaggistiche.

Le Unità di Paesaggio, sono individuate sulla base dei caratteri naturalistici, storico-culturali, insediativi, percettivi, dei segni strutturanti l'identità del paesaggio visivo e degli elementi strutturanti dell'ecosistema.

Il PUC definisce per dette Unità di Paesaggio indirizzi generali al fine di valorizzare il paesaggio, per le quali vengono delineati i principali indirizzi di qualità paesaggistica volti alla conservazione, alla tutela, alla valorizzazione, al miglioramento, al ripristino dei valori paesaggistici esistenti o alla creazione di nuovi valori paesaggistici.

Le unità di paesaggio individuate sono:

- Riserva del monte alburno
- Riserva del fiume Calore
- area agricola (ordinaria) di collina
- area agricola di protezione
- area ad elevato valore naturalistico
- insediamenti urbani storici

Per ciascuna unità di paesaggio il PUC, al fine di riqualificare e valorizzare il territorio, e limitare le espansioni che ne mutino radicalmente le connotazioni, attua il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente, incentivando con misure premiali, a tutela dell'integrità fisica del territorio e del paesaggio.

Per ciascuna unità di paesaggio il PUC valorizza i tratti caratterizzanti l'architettura tipica locale mediante la previsione di misure premiali, per chi si impegna ad effettuare interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.

Il PUC incentiva, nell'edificazione pubblica e privata, il ricorso ad un'architettura identitaria, diretta cioè a reinterpretare secondo i canoni estetici contemporanei e d'avanguardia la identità della popolazione insediata e dei luoghi.

Il Comune istituisce una commissione per definire, i caratteri identitari di cui al comma precedente e un'abaco degli elementi da utilizzare nella nuova edilizia.

Il PUC:

- promuove le pratiche di uso del territorio a ridotto impatto ambientale;
- la diffusione della produzione di energie da fonti alternative;
- la valorizzazione della biodiversità come risorsa;
- la salvaguardia dell'equilibrio ambientale.
- fornisce indirizzi per salvaguardare il patrimonio ecologico e geologico, l'integrità fisica, morfologica e naturalistica, nonché l'identità culturale e le connotazioni paesaggistico-ambientali, del territorio;
- promuove la tutela, la gestione e la fruizione sostenibile del patrimonio ecologico, geologico, naturalistico e paesaggistico-ambientale in uno ai connessi valori scientifici, culturali e turistici ;
- promuove la riqualificazione naturalistica, paesaggistica ed ambientale dei siti compromessi e di quelli che presentano caratteri di degrado;
- favorisce la conoscenza – in particolare a fini di ricerca scientifica – dei siti di interesse geologico, naturalistico e paesaggistico-ambientale, soprattutto come testimonianza della conformazione storica di tali beni tutelati.

Il PUC promuove politiche della gestione ambientale, finalizzate a comporre ed

integrare le politiche di mitigazione del rischio, e del ripristino ambientale, con quelle di riconversione dei fattori di rischio.

Il PUC disciplina l'uso del territorio conformemente agli studi finalizzati alla identificazione della pericolosità sismica locale, in coerenza con lo studio di microzonazione sismica e relative mappe tematiche allegate al piano.

Il PUC, per le aree sedi di strutture ricadenti in zone a rischio elevato, incentiva interventi di delocalizzazione o di messa in sicurezza.

Il PUC vieta la localizzazione delle aree di espansione insediativa o delle infrastrutture in:

- a) aree in cui gli effetti sismici possano generare: rotture superficiali, instabilizzazione dei pendii ;
- b) aree ad elevato potenziale di liquefazione;
- c) aree caratterizzate da forti differenze orizzontali delle proprietà meccaniche dei terreni;
- d) aree precluse all'edificazione dalla vigente normativa sismica

Il PUC recepisce la disciplina dei Piani per l'Assetto Idrogeologico, approvato dalla Autorità di Bacino competente per territorio.

L'incidenza delle azioni antropiche di trasformazione del territorio, in conformità alle disposizioni dettate dai Piani di cui al comma 1, deve essere sempre valutata in correlazione al complessivo assetto idrogeologico, sì da indirizzare i nuovi interventi verso direttrici di riequilibrio complessivo e di compensazione e mitigazione di rischi e danni preesistenti, prevedendo nel piano programmatico premialità e compensazioni per l'utilizzo delle soluzioni più vantaggiose in relazione al pubblico interesse.

Il piano tutela le risorse presenti sul territorio, salvaguardando quelle a rischio, i contesti di particolare pregio e di equilibrio ambientale e le biodiversità,.

Il piano disciplina l'impiego delle risorse promuovendone la valorizzazione piuttosto che il depauperamento, potenziando lo sfruttamento delle fonti di energia alternativa e promuovendo la sperimentazione di azioni a basso impatto ambientale.

In attuazione di ciò, il piano programmatico e gli atti di programmazione degli interventi propongono indici di permeabilità per l'uso dei suoli tali da garantire il contenimento del consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione delle aree di pregio naturalistico e paesaggistico e del territorio rurale ed aperto, alla prevenzione dei rischi idrogeologici, al mantenimento ed al ripristino degli equilibri ecosistemici.

Il Comune recepisce le previsioni del piano programmatico per il governo dei consumi idrici, redatto dalla Provincia e coordinato con i Piani di Ambito.

Il Comune recepisce, nel rispetto ed in attuazione della vigente normativa di settore, il Piano Energetico Ambientale Provinciale (PEAP), redatto dalla Provincia.

Il PUC promuove:

- la valorizzazione del patrimonio ecologico e geologico,
- l'attivazione di politiche per la salvaguardia dell'integrità fisica, morfologica e naturalistica.

Il PUC persegue la tutela del patrimonio ecologico, geologico, naturalistico e paesaggistico e i connessi valori scientifici, culturali e turistici, mediante azioni di valorizzazione e di fruizione sostenibile, di riqualificazione naturalistica, paesaggistica ed ambientale ;

Il PUC individua gli elementi ambientali che dovranno essere oggetto di specifica salvaguardia:

- a) Conoidi e falde detritiche, che costituiscono elementi strutturanti della conformazione geomorfologica del territorio e sono connotate da elevata vulnerabilità;
- b) Aree ad elevata naturalità, che comprendono ambiti territoriali solo in parte o marginalmente interessati da utilizzazioni antropiche, nonché aree degradate o compromesse da attività antropiche pregresse, per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale, finalizzati al restauro del paesaggio e all'incremento del livello di biodiversità. In particolare le aree di elevata naturalità comprendono le vette, i sistemi di versante ad elevata acclività, le pareti rocciose, i pianori, le grotte e le caverne, le gole e le forre ed altre emergenze geologiche; le aree a pascolo naturale, le praterie d'alta quota, le aree con rocce nude ed affioramenti, le zone umide, le aree naturali percorse da incendi, le aree a vegetazione sclerofilla, le aree con vegetazione rada o macchia mediterranea e garighe.
- c) Aree boscate che comprendono i territori in cui prevalgono condizioni e dinamiche naturali caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo (boschi di latifoglie, boschi di conifere, boschi misti, aree a ricolonizzazione naturale ed artificiale, i cespuglieti fitti in evoluzione di montagna e collina). Dette aree comprendono parti del territorio caratterizzate da usi del suolo indipendenti dall'attività umana o dove l'attività colturale non comporta cadenze periodiche brevi o non modifica le condizioni del suolo e del soprassuolo.

Il PUC recepisce ed individua in maggior dettaglio la rete ecologica provinciale quale progetto strategico paesaggistico-ambientale di livello sovra comunale.

E' necessario tener conto del progetto di rete ecologica:

- nella localizzazione di infrastrutture, lineari o puntuali,
- nell'attuazione delle previsioni del PUC e dei piani attuativi ;

La rete ecologica presenta la seguente strutturazione:

- a. elementi costitutivi fondamentali, articolati nelle seguenti unità ecologiche:
  - "Core-Areas" che sono sorgenti di biodiversità: comprendono aree con superficie superiore ai 50 ettari, caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione; si qualificano come riferimenti prioritari per l'istituzione ex novo o l'ampliamento di aree protette;

-“Stepping Stones”: elementi areali di appoggio alla rete ecologica, comprendono aree con superficie inferiore a 50 ettari, che fungono da supporto strutturale e funzionale alla rete ecologica, in assenza di corridoi ecologici continui; sono meritevoli di tutela con attenzione attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;

- “Wildlife (ecological) corridors” (corridoi ecologici): comprendono aree prevalentemente lineari, che connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità (Core Areas e Stepping Stones) consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi, da tutelare attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l’eventuale istituzione o ampliamento di aree protette;

- Varchi: costituiscono fasce di salvaguardia per evitare la progressiva edificazione (in particolare lungo le vie di comunicazione), aventi la funzione di impedire la chiusura dei corridoi ecologici e l’isolamento di parti della rete ecologica;

- Aree di riqualificazione ambientale ed aree permeabili periurbane ad elevata frammentazione: sono le aree in cui occorrono processi di restauro ambientale con ricostruzione e ricucitura della rete ecologica;

- Ambiti di elevata naturalità: comprendono le aree di più elevata integrità ambientale del territorio provinciale montano e le zone umide;

b. fasce tampone con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale; sono individuate come:

- Zone cuscinetto (Buffer Zones) comprendenti aree al perimetro delle Core Areas, con funzione di filtro protettivo: sono individuabili nelle zone collinari e pedemontane meritevoli di tutela attraverso strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l’istituzione o l’ampliamento di aree protette.

- Zone cuscinetto (Buffer Zones) di secondo livello: corrispondono agli spazi posti tra le zone cuscinetto di primo livello e l’urbanizzato, caratterizzate dalla presenza di ecomosaici eterogenei e aree di frangia urbana, con funzione di cuscinetto, da salvaguardare e gestire per il contenimento dell’urbanizzazione diffusa e del consumo di suolo.

Sono altresì individuati:

- varchi funzionali ai corridoi ecologici;

- corridoi ecologici fluviali;

-barriere infrastrutturali;

- aree critiche;

- nodi strategici

Costituiscono obiettivi ed indirizzi generali del Piano per la realizzazione della rete ecologica:

- il riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema interconnesso di unità naturali di diversa tipologia;

- la riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future, attraverso il miglioramento delle capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- il miglioramento dell'ambiente di vita delle popolazioni residenti attraverso l'offerta di migliori possibilità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
- il miglioramento della qualità paesaggistica.

Per la realizzazione della rete ecologica dovranno essere attuate le seguenti strategie:

- limitare gli interventi di nuova edificazione che possono frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica dei diversi ambiti che lo compongono;
- prevedere, nei progetti di altre opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- favorire meccanismi di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Il Piano, inoltre, persegue le seguenti ulteriori finalità:

- promuovere la riqualificazione delle aree forestali nei territori collinari e montani, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici e idrogeologici, ma anche ai fini della fruizione, accrescendo lo sviluppo sostenibile in detti territori;
- potenziare la funzione di corridoi ecologici svolta dai corsi d'acqua (fiumi e canali), riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela fluviale il ruolo di ambiti naturali vitali del corpo idrico in cui garantire obiettivi di qualità idraulica, naturalistica e paesaggistica;
- promuovere azioni di mitigazione ecologica delle infrastrutture per la viabilità;
- promuovere la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio, da perseguire attraverso la previsione di idonei accorgimenti di mitigazione e compensazione, mediante l'utilizzo dei criteri di ingegneria naturalistica di cui al Regolamento regionale approvato con D.P.G.R.C. n. 574 del 22/07/2002.

## DISPOSIZIONI PER IL PIANO PROGRAMMATICO

Il fabbisogno residenziale, articolato in base alla consistenza dei nuclei familiari e delle unità abitative, va espresse in alloggi e stimato sulla base delle seguenti tre componenti:

- eventuale incremento demografico;
- eventuale riduzione del sovraffollamento abitativo;
- eventuale eliminazione di alloggi malsani non recuperabili.

Il Comune, nella formazione del Piano programmatico, dovrà elaborare la propria proposta per il dimensionamento residenziale, distinguendo tra:

- fabbisogno pregresso di nuova residenza, con riferimento alle famiglie che vivono in alloggi impropri o in condizioni di sovraffollamento;

- fabbisogno aggiuntivo connesso alla dinamica demografica e al prevedibile incremento della domanda di nuove abitazioni nel territorio di riferimento.

Il dimensionamento dovrà strutturarsi secondo le dinamiche demografiche, sociali ed economiche del Comune, con riferimento ad un arco temporale decennale e ad un'attenta analisi della struttura insediativa e dello stock abitativo esistente sul territorio.

Al fabbisogno residenziale, calcolato secondo i parametri che precedono, può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie utile non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti.

La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza dovrà essere valutata con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, in relazione alle famiglie che vivono:

- a) in alloggi impropri – di cui alle voci censuarie relative alle “Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio”, “Famiglie senza tetto o senza abitazione” e “Famiglie in coabitazione”;
- b) in condizioni di sovraffollamento, in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi accettabili. Questa componente dovrà essere ricostruita sulla base di una matrice di affollamento, che indica la distribuzione delle famiglie per numero di componenti nelle abitazioni per numero di stanze, posta in relazione a standard vani/abitanti assunti come soglia minima. Sono considerati non idonei o sovraffollati le abitazioni:
  - costituite da una sola stanza;
  - costituite da due stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da tre o più componenti;
  - costituite da tre stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da cinque o più componenti;
  - costituite da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da sei o più componenti.

L'indice di affollamento deve ritenersi soddisfatto se ad ogni nucleo familiare corrisponderà una adeguata unità abitativa.

Sono considerati, ai fini del computo del fabbisogno residenziale, anche gli alloggi malsani e non recuperabili, i quali andranno detratti dal conteggio delle unità esistenti. Sono di massima considerati alloggi malsani e non recuperabili:

- a) agli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro;
- b) gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;
- c) gli alloggi ubicati a piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore ai 6 metri;
- d) gli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli.

La stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo dovrà essere calcolata sulla base di scenari di proiezione demografica relativi sia alla componente naturale che alla componente migratoria, con riferimento ad un arco temporale decennale.

Ai fini della determinazione del fabbisogno abitativo il calcolo va effettuato sulla base del rapporto di 1 alloggio per ciascun nucleo familiare. Il rapporto abitazioni/famiglie deve essere stimato in ragione della

effettiva presenza territoriale registrata, considerando la composizione e la morfologia sociale del nucleo familiare.

Il dimensionamento abitativo dovrà essere condotto in termini di bilancio tra alloggi esistenti e previsti e famiglie previste all'orizzonte temporale assunto, tenuto conto della quota di patrimonio non occupato "frizionale", cioè destinato a consentire mobilità e funzionalità del mercato.

il dimensionamento di piano deve essere riferito anche alla quota di popolazione effettiva che ha, anche saltuariamente, domicilio nel comune per motivi di studio, lavoro o turismo.

Il dimensionamento dovrà tenere conto del bilancio di attuazione dello strumento urbanistico pre-vigente.

Del dimensionamento fa infatti parte il residuo non attuato del piano pre-vigente del quale deve essere effettuata una accurata valutazione, sulla base della stima del numero di alloggi convenzionali realizzabili con il completamento delle sua attuazione, considerando le zone di completamento, le zone di espansione e una stima delle potenzialità residue degli interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente.

La capacità insediativa teorica residua potrà essere calcolata attraverso:

- a) il numero massimo di alloggi realizzabili negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare, con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita, nonché di quelli derivanti dalla saturazione dei lotti liberi negli ambiti consolidati;
- b) gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato.

Nel Piano programmatico, per le diverse aree del territorio, si dovrà indicare il carico urbanistico massimo ammissibile, quale dato strutturale calcolato in relazione alle capacità territoriali riferite alle diverse qualificazioni delle aree ed altresì alle determinazioni del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) , quindi il dimensionamento di piano dovrà quindi essere verificato con le unità di misura direttamente rapportabili al consumo delle risorse ambientali, individuate dalla VAS per il monitoraggio.

in sede di elaborazione del Piano Programmatico si dovrà procedere alla individuazione e quantificazione del patrimonio di aree e immobili pubblici e/o privati relitti, in disuso, dismessi, sottoutilizzati, degradati – comprensivo del patrimonio storico disabitato – redigendo un apposito elenco da allegare agli elaborati di piano.

Per il recupero degli immobili si potrà promuovere la concertazione con la Regione di cui alla L.R. n. 13/2008 finalizzata alla realizzazione di edilizia sociale.

Si dovrà prevedere ed agevolare la riconversione, mediante recupero e messa in sicurezza, delle fabbriche, delle strutture industriali e agricole in disuso, e degli immobili pubblici e/o privati relitti, in disuso, dismessi, sottoutilizzati, degradati o in stato di abbandono, incentivandone il riuso a fini sociali, ricreativi, culturali, turistici, produttivi, commerciali e per l'edilizia sociale.

Si dovrà prevedere le più opportune misure di incentivazione degli interventi di riuso.

Il documento programmatico dovrà procedere alla perimetrazione di comparti con presenza di immobili di cui al comma 1, inglobati nei tessuti urbani residenziali, in periferie contigue, in aree produttive o in contesti rurali, da sottoporre a PUA per il riordino complessivo del sistema insediativo preesistente e per la riqualificazione urbana, sulla base dei seguenti indirizzi:

- a) per i comparti ricadenti all'interno dei tessuti residenziali e nelle periferie contigue, andranno prioritariamente recuperati gli standard, anche attraverso l'insediamento di nuove funzioni private, individuate sulla base di dettagliate analisi, che siano compatibili con il riordino del sistema insediativo, privilegiando le attività economiche coerenti con la residenza.
- b) per i comparti ricadenti in (o contigui a) aree produttive, andranno prioritariamente insediate nuove attività economiche, con i relativi standard urbanistici, selezionate sulla base di dettagliate analisi, che siano compatibili con il riordino del sistema insediativo e produttivo, privilegiando attività di servizio di tipo urbano (attività commerciali, direzionali, di ristoro, di marketing, ecc.).
- c) per i comparti ricadenti in aree rurali, l'insediamento di nuove funzioni dovrà essere sottoposto a verifica in relazione ai contesti paesaggistico-ambientali, ai presumibili impatti sulla agricoltura ed alla dotazione infrastrutturale, nel rispetto degli indirizzi dattetati dal Piano Strutturale per le aree agricole, con preferenza di attività complementari all'agricoltura e/o di valenza turistica integrata per la valorizzazione dei prodotti tipici locali e della cultura rurale.

Gli insediamenti di cui al comma precedente, dovranno rispettare i seguenti indirizzi:

- a) in caso di recupero con destinazioni non industriali e con interventi che restino nell'ambito della ristrutturazione edilizia, gli spazi scoperti esistenti dovranno essere utilizzati per la realizzazione di parcheggi preservandone la permeabilità, opportunamente piantumati con alberature di alto fusto in numero sufficiente ad abbattere cospicuamente gli inquinamenti prodotti dall'insediamento; in caso di sostituzione edilizia senza rispetto dei sedimi esistenti, bisognerà rispettare gli indici di permeabilità dettati dal PUC prevedendo la piantumazione con alberature di alto fusto, in numero sufficiente ad abbattere cospicuamente gli inquinamenti prodotti dall'insediamento;
- b) nel calcolo della volumetria complessiva preesistente non sono computabili i volumi eseguiti senza titolo edilizio o in difformità; sono computabili i volumi oggetto di istanza di condono edilizio definitiva e quelli per i quali l'istanza di condono edilizio non risulti ancora definitiva, laddove non ricorrano le condizioni di cui all'art.33 della Legge n°47/85.

Il Piano persegue la definizione di un sistema territoriale capace di realizzare un assetto equilibrato ed armonioso e di promuovere politiche sinergiche che potenzino le specificità endogene e accrescano la cooperazione tra le aree. Per realizzare queste finalità il Piano Programmatico dovrà ispirarsi ai seguenti indirizzi strategici:

- assicurare una distribuzione territoriale dei pesi insediativi coerente con il perseguimento di assetti policentrici di tipo urbano e con il radicale contenimento della dispersione edilizia,

incompatibile con la tutela e la valorizzazione sia delle risorse agricole che del patrimonio ambientale;

- determinare “zone” urbanistiche intercomunali, con particolare riferimento alle zone di espansione, produttive e commerciali, compresa la dislocazione degli standards, mediante l'utilizzazione di dispositivi perequativi;
- valutare i bilanci ambientali, in relazione alla VAS del PUC, ovvero alla sostenibilità ecologica, alle dinamiche socio-economiche ed alle domande di spazi attrezzati.

Inoltre si dovrà tener conto:

- del trend espansivo del numero dei nuclei familiari, entro il quale cresce l'incidenza di nuclei familiari piccoli e piccolissimi di anziani e di giovani in cerca di prima occupazione;
- dell'andamento dei prezzi dell'abitazione (sia sul mercato delle compra-vendite che su quello degli affitti);
- della crescente dinamica dell'immigrazione di stranieri, per i quali fra l'altro, una adeguata politica della casa può configurarsi anche come efficace strumento di inclusione sociale;
- degli effetti di politiche di redistribuzione insediativa conseguenti a programmi ordinari o straordinari di riduzione del rischio o di riqualificazione urbana.

il Piano programmatico definirà il dimensionamento abitativo in coerenza con il **Dimensionamento d'Ambito** stabilito dalla Provincia in sede di Conferenze di piano permanenti per Ambito Identitario, indette dalla Provincia a cui è demandata la definizione di dettaglio delle strategie di piano di valenza sovra comunale, al fine di definire la quota dei servizi e degli standard urbanistici, residenziali e ambientali e saranno precisate le funzioni e le quantità spettanti ad ogni singolo Comune .

Il Comune, entro 150 giorni dalla attivazione delle Conferenze, di cui al comma precedente, dovrà sottoporre alla Provincia, la proposta di dimensionamento insediativo comunale, elaborata in conformità ai criteri operativi dettati nella III parte delle Norme di attuazione del PTCP e nella allegata scheda per il “dimensionamento del fabbisogno residenziale”.

Nei successivi 60 giorni la Provincia, procederà ad elaborare una ipotesi di ripartizione del carico insediativo e si perverrà al Piano di Dimensionamento d'Ambito, soggetto a revisione quinquennale.

Il Piano programmatico del PUC sarà adeguato al Piano di Dimensionamento d'Ambito.

In assenza di Piano di Dimensionamento d'Ambito , il dimensionamento sarà redatto in ottemperanza delle norme di cui al Titolo IV delle NTA del PTCP.

Il Piano programmatico provvede al soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi ecc. dimensionati nel rispetto degli indirizzi e dei livelli di priorità di seguito indicati:

- a) Al fine di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate dovranno essere attivate prioritariamente misure per:

- il riuso degli edifici e delle aree dismessi;
- la massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati
- consentire l'ampliamento dei fabbricati esistenti negli insediamenti consolidati aumentando la densità edilizia nei limiti consentiti dal D.M. 1444/68 per le zone B
- localizzare i nuovi interventi all'interno delle zone "insediamenti urbani di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale" che presentano edifici esistenti;

Qualora i fabbisogni insediativi non siano completamente soddisfatti secondo le modalità e le precedenti priorità, il Piano Programmatico può prevedere aree di nuova urbanizzazione nelle aree che il Piano Strutturale individua come "insediamenti urbani di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale", ossia Zone di Trasformazione con le seguenti prescrizioni:

- riuso prioritario dei manufatti ed aree dismessi;
- contiguità al tessuto edificato;
- adeguate condizioni di accessibilità, prioritariamente attraverso il trasporto pubblico;
- prossimità alle sedi di attrezzature pubbliche e servizi;
- presenza delle reti di urbanizzazione primaria;
- organizzazione compatta dei nuovi insediamenti e, qualora si tratti di insediamenti residenziali, con un indice di densità territoriale non inferiore a 150ab/ettaro e non superiore a 300 ab/ettaro;
- definizione netta dei margini delle aree di nuova urbanizzazione.

Nella redazione del Piano Programmatico del PUC si dovrà calcolare il complessivo fabbisogno di spazi pubblici e di uso collettivo sulla base delle previsioni demografiche, adottando gli standard urbanistici minimi ai sensi della normativa vigente. Tale fabbisogno va articolato nella quota che può considerarsi soddisfatta in rapporto alle attrezzature pubbliche esistenti, alla quota di fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento di popolazione previsto ed alla eventuale quota di fabbisogno pregresso. Potranno essere considerate, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:

a) per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate, che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;

b) per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.

Per i privati che realizzano quote di standards pubblici, con i meccanismi di cui al precedente comma è consentito prevedere misure aggiuntive, potendosi interpretare la quota di standards pubblici che verrà ad essere così realizzata quale "moneta urbanistica" da utilizzarsi, mediante metodo perequativo, per possibili trasformazioni urbanistiche.

Per recuperare il deficit di standards urbanistici e consentire la messa a norma dei centri abitati, il Piano Programmatico del PUC potrà prevedere azioni per incentivare progetti per la realizzazione di parcheggi

d'uso pubblico e di parcheggi pertinenziali privati interrati; questi ultimi concorrono alla formazione di una quota degli standards urbanistici privati per le costruzioni, non comportano aggravio del carico urbanistico, non costituiscono nuova costruzione e la loro realizzazione, in aree di tutela, potrà essere consentita previo ottenimento dei necessari nulla osta.

Piano Programmatico del PUC potrà prevedere altresì premialità per chi realizza parcheggi pertinenziali privati con quote che potranno essere asservite, entro un congruo limite temporale che verrà stabilito dal Comune, sia ad edifici esistenti che ad interventi di trasformazione del patrimonio edilizio, potendosi in questo ultimo caso interpretare quale “moneta urbanistica” la quota di standards privati.

il Documento programmatico dovrà individuare le opere pubbliche rimaste incompiute o che sono inutilizzabili o inagibili, che potranno essere oggetto di proposte di completamento o riconversione o ristrutturazione mediante forme di partnership pubblico/privato.

Il Piano Programmatico per il dimensionamento degli insediamenti produttivi dovrà:

- a) assicurare che il dimensionamento e la ripartizione funzionale delle aree a standard produttivo faccia riferimento alle reali esigenze del territorio comunale, in relazione al sistema territoriale (STSAmbito Indentitario) di riferimento;
- b) perseguire il riordino e la qualificazione morfologica della costruzione insediativa mediante: la razionalizzazione e il riordino della struttura degli insediamenti produttivi sia per ridurre e meglio gestire l'impatto sul territorio, sia per affrontare in maniera più efficace lo sviluppo degli ambiti produttivi riconosciuti;
- c) perseguire la qualificazione degli ambiti riconosciuti sotto l'aspetto qualitativo ed infrastrutturale;
- d) perseguire l'individuazione delle modalità e delle progettualità utili e necessarie a rivalutare e sviluppare la funzione degli ambiti produttivi strategici, anche attraverso l'intervento del privato.

Per gli ambiti produttivi di interesse sovracomunale, con i Comuni interessati si dovrà redigere uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive dell'area in questione da sottoporre alla Conferenza d'Ambito, con particolare attenzione allo sviluppo di tali ambiti, in relazione alle necessità:

- a) di potenzialità insediativa rispetto all'utilizzo delle aree residue e di quelle derivanti da dismissioni;
- b) di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche;
- c) di miglioramento delle condizioni di accessibilità per le merci e per le persone anche con i servizi di trasporto collettivo locale e delle opportunità di organizzazione della logistica;
- d) di qualificazione dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori;
- e) di qualità urbanistica ed architettonica degli insediamenti anche attraverso la definizione di criteri guida;

- f) della valutazione dell'entità e tipologia dei consumi energetici dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di ottimizzazione energetica, di cogenerazione e ove ve ne siano le condizioni, anche di produzione energetica nell'ambito stesso;
- g) della valutazione dell'entità e tipologia dei consumi idrici dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di riciclo di riutilizzazione irrigua delle risorse in uscita dalla depurazione, nonché di eventuale realizzazione di reti acquedottistiche dedicate, alimentate con acque grezze di origine superficiale;
- h) della valutazione dell'entità e tipologia dei rifiuti prodotti nell'ambito, delle caratteristiche di pericolosità, delle opportunità di riutilizzazione, recupero e riciclo, nonché di eventuale realizzazione di reti di raccolta per filiera e/o tipologia, in condizioni di sicurezza.

Per gli ambiti produttivi di livello comunale il calcolo del dimensionamento andrà documentato sulla base di specifiche analisi, estese anche ai comuni confinanti, le cui risultanze dovranno essere riportate in Conferenza di Ambito e documentate nel Piano Programmatico.

In particolare le analisi di cui al comma che precede dovranno:

- a) esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende, da raccogliere anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da associazioni industriali e BIC;
- b) verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili in aree PIP esistenti;
- c) analizzare il patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dimesso, e verificando i motivi della non utilizzazione.

Sulla base delle analisi propedeutiche, il dimensionamento per le aree produttive dovrà essere fatto tenendo conto dei seguenti criteri progettuali:

- a) il fabbisogno di aree produttive va calcolato tenendo conto della domanda individuata secondo i criteri precedenti e da questo va sottratto il fabbisogno che è possibile soddisfare in aree produttive esistenti, dismesse o sottoutilizzate;
- b) nel dimensionamento vanno calcolate, oltre alle aree per impianti tecnologici, anche le aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale da dimensionare sulla base di un congruo "standard di sicurezza ambientale" che dovrà essere dimensionato nella misura del 30% della superficie territoriale, adeguato a ridurre cospicuamente gli impatti degli inquinamenti prodotti dalle attività da insediare; si dovrà infatti prevedere, nell'attuazione dei PIP, l'obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree e arbustive autoctone; le aree di compensazione non dovranno essere frammentate e per quanto possibile dovranno essere realizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata al PIP;

Il Comune, ogni 5 anni, dovrà predisporre una relazione sullo stato di attuazione e sviluppo delle aree PIP, sulla base della quale eventualmente adeguare il Piano Programmatico anche al fine di limitare gli interventi putuali in variante alla strumentazione urbanistica per la realizzazione di insediamenti produttivi. Copia di tale relazione dovrà essere inviata ai competenti uffici provinciali.

Eventuali nuovi insediamenti produttivi di livello comunale dovranno essere localizzati prevalentemente in prossimità degli insediamenti già esistenti;

Gli insediamenti produttivi di interesse sovracomunale, fermo restando il rispetto degli indirizzi precedenti, potranno essere dimensionati sulla base del fabbisogno connesso ad una pluralità di comuni, nelle Conferenze d'Ambito, attivando opportuni strumenti di compensazione perequativa;

Con i medesimi criteri si potranno localizzare anche impianti di produzione di energia alternativa o impianti di depurazione di scala sovracomunale;

I nuovi insediamenti produttivi e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere localizzati esclusivamente nelle aree e con le priorità di seguito previste, assicurando il rispetto delle seguenti indicazioni:

- presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria, tali da escludere l'attraversamento degli insediamenti residenziali per il trasporto merci su gomma;
- potranno essere realizzate o ampliate esclusivamente aree di insediamento produttivo in cui non sia prevista la localizzazione di attività produttive che comportino impatti rilevanti sulla qualità ambientale ed insediativa;
- potranno essere realizzati o ampliati insediamenti contigui ai tessuti urbani residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività di servizio alle imprese che non comportino impatti ambientali rilevanti,
- non potranno essere realizzate o ampliate sedi industriali inquinanti interne ai tessuti urbani.

Il progetto dei nuovi insediamenti produttivi e di ampliamento degli insediamenti esistenti dovrà prevedere:

- a) l'organizzazione della mobilità motorizzata attraverso una rete stradale di distribuzione autonoma e collegata alla viabilità extraurbana mediante pochi incroci opportunamente distanziati adeguatamente attrezzati (canalizzazioni, rotatorie, semafori o svincoli a più livelli) in rapporto ai volumi di traffico;
- b) adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, con l'eliminazione di ogni elemento di precarietà e di incompiutezza, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguati al contesto e di agevole manutenzione;
- c) sistemazioni qualificate degli spazi pubblici per la circolazione e per gli standard urbanistici, con opportuni arredi, illuminazione e segnaletica;
- d) presenza di attrezzature e servizi collettivi per visitatori, clienti, fornitori e addetti che rendano le aree a prevalente destinazione produttiva più simili a parti di città;
- e) combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di "complessità" che consenta alle aree a prevalente caratterizzazione produttiva di entrare in rete con gli altri elementi dei sistemi urbani del contesto;

- f) superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale in misura adeguata a compensare gli effetti degli inquinamenti derivanti dalla realizzazione dell'impianto produttivo, organizzata in modo continuo anche con aree di parcheggio in grigliato erboso, e piantumate con essenze arboree autoctone;
- g) impianti tecnologici per il riciclo delle acque reflue nell'ambito dei processi produttivi dell'area e di spazi ed impianti per il recupero e riuso dei rifiuti o, ove ciò sia tecnicamente ed economicamente impossibile, per il loro smaltimento;
- h) tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alla limitazione delle emissioni di gas a effetto serra, nonché per mitigare l'inquinamento luminoso ed acustico, nel rispetto degli indirizzi in materia energetico-ambientale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.659/2007 e delle linee guida in materia di edilizia residenziale sociale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.572 del 22 luglio 2010;
- i) fasce di protezione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico;
- j) spazi per lo stoccaggio delle materie prime e dei prodotti;
- k) spazi scoperti destinati a parcheggio anche in grigliato erboso.

Il Piano Programmatico dovrà procedere al calcolo del fabbisogno di spazi ed aree per le attività terziarie di interesse locale (commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, uffici, attrezzature private sportive e ricreative, attività turistiche) attraverso le seguenti analisi:

- a) della consistenza attuale e delle dinamiche dell'ultimo decennio – in termini di unità locali e addetti dei diversi comparti di attività, eventualmente articolata per ambiti subcomunali; per le attività turistiche, analisi decennale dei flussi turistici (arrivi e presenze) e calcolo dei coefficienti di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;
- b) del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiarie e territoriali) con destinazione non residenziale e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione;
- c) stima del fabbisogno aggiuntivo di spazi per le attività terziarie da condursi sulla base delle precedenti analisi, delle previsioni di crescita dell'occupazione terziarie e sulla base di documentati programmi di promozione e di investimento.

Nel calcolo del fabbisogno andranno computate, oltre alle superfici per gli impianti tecnologici, anche le superfici da destinare alle aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale.

Per quanto riguarda le attività commerciali si deve perseguire, in sede di programmazione della rete distributiva, le seguenti finalità:

- a) realizzare interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo, anche per singole aree del territorio, con particolare riferimento al centro storico, in rapporto alle esigenze dei consumatori ed agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché di specifici interventi di pedonalizzazione;
- b) promuovere la valorizzazione degli insediamenti periferici attraverso la concentrazione delle attività commerciali mediante specifiche previsioni urbanistiche di intervento per la riqualificazione e la rigenerazione delle periferie;
- c) favorire la nascita di nuove iniziative anche attraverso la riconversione di preesistenti strutture distributive meno produttive o di impianti, anche industriali, dismessi.

il Documento programmatico disciplinare la programmazione della rete commerciale in coerenza con i criteri e gli indirizzi fissati dalle norme vigenti, dotandosi di specifico strumento d'intervento per l'apparato distributivo (SIAD).

i SIAD (Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo) dovranno individuare le aree destinate ad attività commerciale di Media e Grande Distribuzione di Vendita, nel rispetto degli indirizzi di pianificazione previste dal presente piano, e compatibilmente con la rete della viabilità e dei trasporti e con il sistema della logistica; la verifica di detta compatibilità dovrà basarsi su apposite analisi e dovrà essere adeguatamente documentata.

Le strutture di media e grande distribuzione di vendita potranno essere localizzate nelle zone di trasformazione di tipo produttivo e non possono essere localizzate:

- a) in prossimità di archi e nodi stradali che evidenzino un elevato livello di criticità, rilevato attraverso l'indagine istruttoria;
- b) in aree prossime a discariche o a impianti a rischio di incidente rilevante.

In sede di programmazione della rete distributiva, si dovranno perseguire le seguenti finalità:

- a) realizzare interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo, anche per singole aree del territorio, con particolare riferimento al centro storico, in rapporto alle esigenze dei consumatori ed agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché di specifici interventi di pedonalizzazione;
- b) attuare previsioni di apparati distributivi in aree già urbanizzate e, ai fini del superamento delle zonizzazioni specialistiche, anche in prossimità delle aree produttive, con specifici interventi che favoriscano l'accesso dei consumatori;
- c) promuovere la valorizzazione degli insediamenti periferici attraverso la concentrazione delle attività commerciali mediante specifiche previsioni urbanistiche di intervento per la riqualificazione e la rigenerazione delle periferie;
- d) favorire la nascita di nuove iniziative anche attraverso la riconversione di preesistenti strutture distributive meno produttive o di impianti, anche industriali, dismessi;
- e) promuovere tutti gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

- f) promuovere l'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, nel rispetto degli indirizzi in materia energetico-ambientale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.659/2007 e delle linee guida in materia di edilizia residenziale sociale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.572 del 22 luglio 2010;
- g) predisporre un efficiente sistema di monitoraggio della distribuzione commerciale locale in collaborazione con l'osservatorio regionale e con gli organi provinciali competenti.

La localizzazione delle grandi strutture di vendita dovrà essere subordinata alle seguenti condizioni:

- a) l'osservanza delle disposizioni in materia urbanistica degli strumenti pianificatori;
- b) l'osservanza dei requisiti di compatibilità territoriali fissati dalla normativa regionale e dal PTCP;
- c) l'osservanza dei requisiti minimi previsti per le diverse tipologie dalla normativa regionale;
- d) il rispetto degli standard urbanistici, e di quelli previsti dalla vigente disciplina di settore.

Per le medie strutture di vendita il SIAD dovrà determinare le condizioni di compatibilità urbanistica e la relativa classificazione secondo la vigente disciplina regionale.

Il SIAD potrà determinare, nel rispetto dei criteri di programmazione urbanistica, le condizioni di apertura di più strutture medie di vendita ubicate nello stesso immobile che utilizzino separatamente distinti accessi, ingressi ed aree di parcheggio.

Per la salvaguardia e la valorizzazione del centro storico, il SIAD potrà suddividere tale area in ulteriori fasce di intervento differenziato.

Il SIAD dovrà preservare, rilanciare, potenziare la funzione tipica del commercio nel centro storico e il suo ruolo di polo primario e di aggregazione della vita sociale, attraverso la tutela, la diversificazione e l'incremento delle attività commerciali, secondo le indicazioni regionali; possono essere dettate norme limitative di carattere dimensionale, merceologico e tipologico per gli insediamenti commerciali nelle aree o negli edifici aventi valore storico, artistico ed ambientale non ubicati nel centro storico, nei limiti necessari alle esigenze di tutela.

Il progetto dei nuovi insediamenti dovrà altresì prevedere:

- a) un sistema di viabilità diversificato per ridurre l'impatto sulla rete stradale sovracomunale, ridurre le immissioni dirette su svincoli, regolamentare la immissione sulla strada ordinaria con la previsione di rotonde o opportune corsie di accelerazione e accumulo;
- b) superfici a verde e alberature di alto fusto lungo la viabilità e nelle aree di parcheggio, per la compensazione e mitigazione ambientale;
- c) l'utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
- d) la realizzazione di spazi per lo stoccaggio di merci e prodotti;
- e) la sistemazione delle aree destinate a parcheggio con pavimentazioni semipermeabili.

Gli interventi di riorganizzazione e riqualificazione delle strutture esistenti dovranno essere progettati nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma e dei seguenti indirizzi:

- a) riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti e di

ambientazione paesaggistica nonché di incremento o ripristino di elementi funzionali alla rete ecologica;

- b) miglioramento della qualità architettonica e dell'organizzazione spaziale complessiva degli insediamenti;
- c) completamento e/o realizzazione dei servizi comuni alle imprese e dei servizi agli addetti;
- d) deimpermeabilizzazione e ripavimentazione con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso nelle aree a parcheggio esistenti.

Il Piano Programmatico per le aree destinate a servizi o attrezzature pubbliche di interesse locale dovrà disciplinare gli interventi, anche per la riorganizzazione dei complessi esistenti, secondo i seguenti indirizzi:

- a) riuso prioritario di aree ed immobili dimessi, anche mediante sostituzioni edilizie nelle aree compromesse nei limiti delle volumetrie preesistenti;
- b) priorità per localizzazioni nelle aree degli "Insediamenti urbani di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale", prevedendone la realizzazione nell'ambito della riorganizzazione complessiva dei comparti interessati;
- c) prossimità agli svincoli di mobilità extraurbana, esistenti o programmate, o, in via subordinata, accessibilità diretta alla rete del trasporto pubblico su gomma;
- d) prossimità ad attività di servizio a supporto delle attrezzature;
- e) prossimità ad aree di parcheggio di estensione adeguata all'entità dell'utenza o disponibilità di aree da destinare a parcheggio.

I progetti relativi alle attrezzature pubbliche di interesse locale dovranno assicurare:

- a) superfici a verde e alberature lungo la viabilità e nelle aree di parcheggio, per la compensazione e mitigazione ambientale;
- b) la coerente integrazione spaziale e funzionale nel tessuto residenziale;
- c) la sistemazione degli spazi scoperti destinati a parcheggio con pavimentazioni semipermeabili, quali quelle in grigliato erboso;
- d) l'impiego di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alla limitazione delle emissioni di gas a effetto serra, nonché per mitigare l'inquinamento luminoso, nel rispetto degli indirizzi in materia energetico-ambientale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.659/2007 e delle linee guida in materia di edilizia residenziale sociale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.572 del 22 luglio 2010;
- e) l'utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
- f) per le strutture esistenti, il miglioramento della qualità architettonica e dell'organizzazione spaziale complessiva.

Fermo restando quanto previsto ai precedenti articoli, per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, in sede di Conferenza d'Ambito, si potranno altresì definire ambiti di riconversione consentendo interventi di sostituzione edilizia, a parità di volumetria esistente, di aree urbane degradate o di immobili dismessi (anche precedentemente adibiti ad attività manifatturiere industriali, artigianali) la cui trasformazione è finalizzata alla realizzazione di edilizia sociale per una quota non inferiore al trenta per cento della volumetria realizzabile, a fronte della cessione gratuita e/o convenzionamento, da parte dei proponenti l'iniziativa, quali enti pubblici, privati proprietari, possessori dell'area, singoli o riuniti in consorzio, di aree o immobili allo scopo ad essa destinati, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile degli standards pubblici di cui al d.m.n.1444/1968 e della vigente normativa regionale, comunque nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi in esso prescritti.

Per le finalità precedenti l'utilizzazione di ambiti già edificati, a prevalente destinazione residenziale consolidata e/o dismessi ancorché non residenziali, può attuarsi attraverso l'istituto dell'accordo di programma, previa valutazione della sostenibilità del maggior peso insediativo e della compatibilità con i prescritti carichi urbanistici ed ambientali, eventualmente consentendo l'impiego di ambiti destinati a servizi non già utilizzati e che risultino in esubero rispetto al fabbisogno minimo inderogabile di cui al richiamato d.m.n.1444/1968 e della vigente normativa regionale, con metodo perequativo.

Il PUC persegue lo sviluppo turistico coniugando l'attività di pianificazione urbanistica con la programmazione economica, attraverso azioni dirette a perseguire:

- a) la tutela e la valorizzazione delle risorse locali ambientali, paesaggistiche, storico-culturali, archeologiche, produttive e agricole al fine di favorire un'offerta integrata e di qualità;
- b) la realizzazione, il miglioramento e il potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi alle imprese turistiche, ai turisti e alle famiglie attraverso un'azione integrata tra Comune e operatori privati;
- c) la qualificazione dell'offerta turistica attraverso la creazione di un unico marchio, che possa riguardare uno o più territori, anche aggregati in STS, diretto a descrivere e promuovere l'unione delle offerte turistiche, all'interno di un'area omogenea, e la valorizzazione delle caratteristiche salienti dei relativi territori.

Il Comune promuove lo sviluppo e l'adeguamento della ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, con annessi servizi turistici ed attività complementari, anche in forma associata, mediante accordi di pianificazione con la Provincia, per valorizzare, con un'offerta integrata di attrezzature turistiche, i beni culturali e ambientali, ivi compresi i beni archeologici, storico-artistici, le risorse termali nonché i prodotti tipici dell'agricoltura e dell'artigianato locale.

I nuovi interventi turistico-ricettivi, nel rispetto delle prescrizioni sul dimensionamento, dovranno essere localizzati:

- nei centri storici, mediante il riutilizzo di aree di edifici dismessi, anche di proprietà pubblica,

-nelle zone di trasformazione a carattere turistico ricettivo;

Il Piano Programmatico può promuovere la riqualificazione del sistema ricettivo alberghiero ed extra alberghiero, anche attraverso possibilità di ampliamento mirato secondo gli indici aggiuntivi previsti dal presente Piano per perseguire i seguenti obiettivi:

- a) l'adeguamento e/o l'ampliamento delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere esistenti;
- b) l'adeguamento e/o l'ampliamento dei servizi complementari, in prossimità delle strutture ricettive esistenti;
- c) il potenziamento delle infrastrutture pubbliche finalizzate allo sviluppo turistico, ivi comprese le attrezzature sportive;
- d) l'incremento delle aree verdi di pertinenza, in particolare con la piantumazione di essenze arboree autoctone;
- e) la sistemazione delle aree di parcheggio con pavimentazioni semipermeabili;
- f) l'utilizzo di tecnologie volte a ridurre il consumo energetico, nel rispetto degli indirizzi in materia energetico-ambientale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.659/2007 e delle linee guida in materia di edilizia residenziale sociale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.572 del 22 luglio 2010;
- g) servizi complementari al turismo, con riferimento anche alle attività commerciali, ai pubblici esercizi e alle attività ricreative.

Il Piano Programmatico può individuare inoltre prevedere aree di espansione turistica, coerenti con il Piano strutturale, in base ai seguenti criteri:

- a) prioritariamente, riconversione turistica di immobili dismessi;
- b) sistemazione degli spazi scoperti destinati a parcheggio con pavimentazioni semipermeabili;
- c) utilizzo di tecnologie per ridurre il consumo energetico, nel rispetto degli indirizzi in materia energetico ambientale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.659/2007 e delle linee guida in materia di edilizia residenziale sociale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.572 del 22 luglio 2010;
- d) utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
- e) superfici a verde e alberature di alto fusto lungo la viabilità e nelle aree di parcheggio, per la compensazione e mitigazione ambientale.

La progettazione di nuove strade e di stazioni di interscambio, nonché gli interventi di riqualificazione della rete stradale esistente, prevedono azioni o interventi finalizzati alla riduzione dell'impatto paesaggistico delle opere, anche attraverso l'utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica di cui al Regolamento regionale approvato con D.P.G.R.C. n. 574 del 22/07/2002.

Per i progetti di nuove strade/infrastrutture o di riqualificazione delle strade esistenti, le relazioni tra infrastruttura e contesto (territoriale, paesaggistico, ambientale, insediativo) devono essere oggetto di

specifica valutazione, attraverso adeguati studi di inserimento, estesi a fasce laterali di profondità variabile, in funzione della natura dell'opera progettata. Gli studi dovranno individuare gli interventi di mitigazione e di compensazione ambientale e di riqualificazione territoriale. Per le opere soggette a V.I.A., ove tali studi siano già stati redatti, le eventuali condizioni e prescrizioni dettate in sede di determinazione conclusiva della procedura V.I.A. sono da ritenere prevalenti.

## PARTIZIONE DEL TERRITORIO DEL PIANO STRUTTURALE

Viene definita la partizione dell'intero territorio comunale nel rispetto della valorizzazione degli elementi identitari, della rete ecologica e dei principi di gestione ambientale, ed in coerenza agli indirizzi strategici del PTCP e le disposizioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Alburni e Vallo di Diano. Gli elaborati progettuali del piano strutturale del PUC contengono le indicazioni fondamentali di piano circa la destinazione, articolazione spaziale degli interventi e responsabilità gestionali nelle varie parti del territorio comunale.

Gli elaborati progettuali del piano programmatico del PUC contengono l'individuazione dei comparti edificatori soggetti a trasformazione, e l'individuazione delle aree trasformabili nel quinquennio di riferimento.

### il sistema ambientale e delle identità

Il PUC individua la Riserva del Fiume Calore, quale Ambito di elevato valore naturalistico ambientale e paesaggistico, in cui occorre garantire lo sviluppo degli habitat e delle comunità faunistiche.

La zona è tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per una fascia di m 150 dalle sponde del fiume, e ricade nella perimetrazione SIC IT 8050002.

Costituisce Unità di Paesaggio connotate da rilevanti valori paesaggistici, con caratterizzazione prevalentemente naturalistico ambientale.

Essa costituisce fascia di pertinenza fluviale come definita dall'art. 10 delle norme di attuazione del Piano del Parco. L'ambiente naturale è conservato nella sua integrità.

Gli indirizzi generali dell'unità di paesaggio sono i seguenti:

- azioni di conservazione, orientate al mantenimento ed alla tutela delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, in particolare attinenti all'integrità strutturale dei caratteri geomorfologici, della rete idrografica, della copertura vegetazionale;
- azioni di valorizzazione delle componenti ecologiche tese a salvaguardare le caratteristiche di naturalità esistente, la conservazione della biodiversità e la ricomposizione ecosistemica delle aree frammentate;

- azioni di miglioramento dell'accessibilità, orientate a mantenere o mettere in efficienza le infrastrutture esistenti, consentendo la realizzazione di nuove arterie stradali limitatamente a quelle previste dal PTCP, la cui progettazione deve essere organizzata e valutata anche sotto il profilo paesaggistico;
- azioni di manutenzione e valorizzazione della rete sentieristica e dei tracciati di interesse paesaggistico;
- azioni di salvaguardia delle visuali panoramiche dalle strade carrabili e pedonali;
- azioni volte all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità, la logistica e tecnologiche attraverso il miglioramento delle condizioni di compatibilità paesaggistica di quelle esistenti e la considerazione degli aspetti paesaggistici nella progettazione delle nuove infrastrutture;
- azioni di promozione di attività turistiche connesse alla valorizzazione sostenibile delle risorse naturalistiche e storico-culturali, con possibilità di incremento delle attrezzature turistiche e delle strutture ricettive limitatamente alle forme previste dal Piano.

**Interventi non consentiti:**

- gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi suddetti.
- tagli di boschi, fatti salvi gli interventi esclusivamente indirizzati ad assicurare la rinnovazione naturale del soprassuolo con ripuliture ed eliminazione meccanica di specie estranee infestanti;
- ogni genere di scavo o movimento di terreno se non esclusivamente necessari per la realizzazione degli interventi compatibili;
- interventi costruttivi o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni, che possono alterare lo stato dei luoghi.
- L'illuminazione artificiale ad eccezione di una fascia di 10 m dai fabbricati esistenti;
- Cartelloni pubblicitari
- Nuova edificazione

Il PUC individua la riserva del Monte Alburno, quale Ambito di elevato pregio naturalistico, in cui si intende potenziare la funzionalità ecosistemica, conservarne il ruolo per il mantenimento della biodiversità.

Essa costituisce **Unità di paesaggio** connota da rilevanti valori paesaggistici, con caratterizzazione prevalentemente naturalistico ambientale, in cui la componente insediativa è assente o, scarsamente presente, è coerentemente integrata nel contesto morfologico e ambientale.

Gli usi e le attività hanno carattere naturalistico, e comprendono la fruizione che, oltre agli scopi naturalistici, scientifici e didattici, può avere carattere sportivo e ricreativo, (limitatamente a quelle attività che non richiedono l'uso di motori o mezzi meccanici o attrezzature fisse, e che non comportano comunque apprezzabili interferenze sulle biocenosi in atto, o trasformazioni d'uso infrastrutturali o edilizi

o modificazioni sostanziali della morfologia dei suoli). Sono ammesse attività agricole tradizionali e di pascolo brado che assicurino il mantenimento della funzionalità ecosistemica e del paesaggio esistenti e le azioni di governo del bosco a prevalenti fini protettivi, ivi compresi gli interventi selvicolturali per il governo dei boschi d'alto fusto e le ceduazioni necessarie a tali fini, in base alle previsioni del piano di gestione naturalistico.

- a) Si prescrive la salvaguardia dell'integrità strutturale, la continuità, l'estensione e le caratteristiche di apertura e continuità delle aree di prateria e forestali, che costituiscono un elemento chiave della biodiversità, del paesaggio nonché dello sviluppo sul territorio della Rete Ecologica.
- b) Nelle aree individuate quali emergenze floristiche dal piano del parco, oltre quanto previsto dalle norme, sono previste le limitazioni di cui all'art. 12 delle NTA del Piano del Parco e del relativo Regolamento.

Le disposizioni strutturali e indirizzi generali dell'unità di paesaggio sono:

- a) azioni di conservazione, orientate al mantenimento ed alla tutela delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, in particolare attinenti all'integrità strutturale dei caratteri geomorfologici, delle aree e linee di crinale, della rete idrografica, della copertura vegetazionale;
- b) azioni di valorizzazione delle componenti ecologiche tese a salvaguardare le caratteristiche di naturalità esistente, la conservazione della biodiversità e la ricomposizione ecosistemica delle aree frammentate;
- c) azioni di miglioramento dell'accessibilità, orientate a mantenere o mettere in efficienza le infrastrutture esistenti, consentendo la realizzazione di nuove arterie stradali limitatamente a quelle previste dal PTCP, la cui progettazione deve essere organizzata e valutata anche sotto il profilo paesaggistico;
- d) azioni di manutenzione e valorizzazione della rete sentieristica e dei tracciati di interesse paesaggistico;
- e) azioni di salvaguardia delle visuali panoramiche dalle strade carrabili e pedonali;
- f) azioni volte all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità, la logistica e tecnologiche attraverso il miglioramento delle condizioni di compatibilità paesaggistica di quelle esistenti e la considerazione degli aspetti paesaggistici nella progettazione delle nuove infrastrutture;
- g) azioni di promozione di attività turistiche connesse alla valorizzazione sostenibile delle risorse naturalistiche e storico-culturali, con possibilità di incremento delle attrezzature turistiche e delle strutture ricettive limitatamente alle forme previste dalla L.R. n. 17 del 24 novembre 2001.
- h) **Interventi non consentiti:**
  - tagli di boschi, fatti salvi gli interventi selvicolturali indirizzati ad assicurare la rinnovazione naturale del soprassuolo con ripuliture ed eliminazione meccanica di specie estranee infestanti e taglio di boschi cedui;

- ogni genere di scavo o movimento di terreno se non strettamente necessario per gli interventi consentiti;
- L'illuminazione artificiale ad eccezione di una fascia di 10 m dai fabbricati esistenti;
- Inserimento di cartelloni pubblicitari
- Riduzione dell'estensione della superficie a pascolo
- Lavorazione del terreno , ad eccezione degli interventi per l'infittimento e per la regimazione delle acque
- Pratica del pascolo brado nelle more di specifici interventi regionali , ad eccezione del pascolo da parte di unità bovine adulte (UBA) con carico minore o uguale a 2 UBA/ettaro
- l'edificazione di nuovi edifici residenziali rurali, ma le superfici ricadenti in dette aree potranno comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiarie minima, alla quale applicare gli indici relativi all'edificabilità.

Il Piano individua le aree contenenti geositi di interesse stratigrafico, paleo ambientale, paleo biologico, strutturale e geomorfologico.

**Le disposizioni strutturali e indirizzi generali dell'unità di paesaggio sono:**

a) Interventi non consentiti:

- In tali aree è vietata ogni nuova edificazione o trasformazione , compresi i rimodellamenti del suolo, l'alterazione del reticolo idrografico, o depositi anche transitori di materiale, salvo gli interventi espressamente autorizzati previa acquisizione dell'Ente Parco , sulla base di progetti , corredati da opportuna documentazione scientifica di dettaglio, che garantiscono la non alterazione degli elementi di interesse.
- Alterazione o manomissione dei geositi e delle aree su cui essi insistono;
- L'introduzione di qualsiasi forma di esemplari di specie vegetale non autoctone;
- deturpazione delle superfici con scritte o incisioni;

b) Interventi consentiti:

- Sulla base di progetti , corredati da opportuna documentazione scientifica di dettaglio, che garantiscono la non alterazione degli elementi di interesse e previa acquisizione del parere dell'Ente Parco, sono consentiti :
  - gli interventi necessari alla conservazione e al recupero di tali aree e alla valorizzazione della fruibilità dei beni.
  - Le opere e le attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico, ove non in contrasto con gli aspetti naturalistici e paesaggistici.
  - Le attività escursionistiche ,d'osservazione e di studio
  - attività di studio e di ricerca , ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;

- realizzazione di attrezzature di supporto e di servizio , di percorsi e di spazi di sosta, di impianti tecnici di modesta entità per favorire l'osservazione e la pubblica fruizione dei beni interessati.

La zona forestale ad elevata naturalità , ossia ambiti di territorio in cui prevalgono condizioni naturali caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo. Dette aree comprendono parti del territorio in cui prevalgono usi del suolo in qualche modo indipendenti dall'attività umana o dove l'attività colturale non comporta cadenze periodiche brevi o non modifica le condizioni del suolo e del soprassuolo. Comprendono ambiti territoriali solo in parte o marginalmente interessati da utilizzazioni antropiche, nonché aree degradate o compromesse da attività antropiche pregresse.

Essa costituisce **Unità di paesaggio** connota da rilevantissimi valori paesaggistici, con caratterizzazione prevalentemente naturalistico ambientale, in cui la componente insediativa è assente o, scarsamente presente, è coerentemente integrata nel contesto morfologico e ambientale.

Le disposizioni strutturali e indirizzi generali dell'unità di paesaggio sono:

a) Attività compatibili:

- osservazione scientifica e amatoriale ;
- escursionismo a piedi, a cavallo , in bicicletta;
- fruizione eco- turistica;
- aree attrezzate per la sosta ricreativa, per la fruizione ambientale e storico culturale.
- Recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse , o in via di dismissione , anche a fini turistici.
- gestione naturalistica dei boschi e l'attività di pastorizia compatibile con la fruizione ecologica dei luoghi;

b) Interventi consentiti:

- le azioni e gli interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali, delle biocenosi e dei processi naturali, delle risorse e delle testimonianze culturali, dei caratteri e della qualità del paesaggio.
- Attività manutentive e di restauro, strettamente connesse alla conservazione e fruizione, del paesaggio.
- Eliminazione degli elementi degradanti, ripristino della funzionalità ecologica , parziali rimodellazione del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica.
- Interventi strettamente necessari alla attività scientifica, didattica, di monitoraggio e alla fruizione turistico-ambientale.
- Sono ammessi gli interventi necessari al miglioramento della qualità eco sistemica, e al ripristino e al restauro delle testimonianze storiche in essi presenti.
- Aree attrezzate per la sosta a scopo ricreativo
- Ripristino , valorizzazione , potenziamento e collegamento dei sentieri esistenti , attrezzati con punti di sosta , punti panoramici, punti per la formazione ,dando valore agli stessi di "percorsi

didattici “, “sentieri natura”. Lungo tali sentieri è ammessa la creazione di attrezzature di servizio (passarelle, ponticelli, staccionate, scalette) e la dotazione di attrezzature informative, la dotazione di capanni d’osservazione per il bird-watching, torri d’avvistamento o di altre strutture didattiche e fruibili.

- Interventi pubblici di limitata entità necessari alla fruizione di impianti e attrezzature esistenti o per la realizzazione di reti infrastrutturali primarie o attrezzature di base al servizio degli insediamenti esistenti.
- Limitatamente ai boschi monospecifici di specie alloctone, oppure nei boschi misti costituiti da tali specie , è ammesso e suggerito il taglio di utilizzazione a scopo produttivo delle specie alloctone , al fine di favorire la rinascita delle specie autoctone , prevedendo , se necessario , l’introduzione delle stesse , e di assicurare la possibilità di trasformazione di cedui in fustaie.

c) Interventi non consentiti:

- sono esclusi gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi suddetti. Sono esclusi, se non necessari agli interventi di conservazione e restituzione ammessi:
- tagli di boschi, fatti salvi gli interventi esclusivamente indirizzati ad assicurare la rinnovazione naturale del soprassuolo con ripuliture ed eliminazione meccanica di specie estranee infestanti;
- ogni genere di scavo o movimento di terreno;
- interventi costruttivi o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni, che possono alterare lo stato dei luoghi.
- L’illuminazione artificiale ad eccezione di una fascia di 10 m dai fabbricati esistenti;
- Inserimento di cartelloni pubblicitari
- lavorazione del terreno , ad eccezione degli interventi per l’infittimento e per la regimentazione delle acque
- opere infrastrutturali che comportino l’alterazione permanenti della copertura forestale , rischi di incendi o inquinamento, ad eccezione degli interventi finalizzati alla gestione forestale e alla difesa del suolo.
- riduzione dell’estensione della superficie a pascolo
- lavorazione del terreno , ad eccezione degli interventi per l’infittimento e per la regimentazione delle acque
- pratica del pascolo brado nelle more di specifici provvedimenti regionali, ad eccezione del pascolo da parte di unità bovine adulte (UBA) con carico minore o uguale 2 UBA /ettaro

d) Interventi edilizi consentiti:

- per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.
- Interventi di adeguamento funzionale degli alloggi attualmente esistenti , per una sola volta nei limiti del 10% della superficie utile lorda e comunque per non più di 30 mq.

- sono vietate nuove costruzioni;
  - le aree di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemati prevalentemente a verde, con l'utilizzo di specie autoctone, limitando il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo e per lo stretto necessario ,sono ammesse pavimentazioni in pietra locale.
  - Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi vive .
  - Contestualmente alle attività edilizie consentite devono essere obbligatoriamente riconvertite le recinzioni esistenti diverse da quanto sopra descritto.
  - Negli interventi di manutenzione e restauro degli edifici si rimandano alla prescrizioni per gli interventi nel centro storico.
- e) La destinazione d'uso può essere:
- residenza;
  - attività connesse alla didattica;
  - centro informazione;
  - strutture ricettive extralberghiere , come disciplinate dall'art. 6 della Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17;
  - agriturismo;
- f) Modalità di attuazione:
- intervento edilizio diretto nei limiti della presente norma.

Il PUC individua le aree di interesse archeologico e le relative zone di rispetto, vincolati ai sensi della normativa vigente;

In tali aree sono esclusi interventi edilizi e infrastrutturali di qualsiasi natura e ogni scavo e ogni lavorazione non superficiale, ivi compresi gli interventi di bonifica e di creazione di scoli e canali, devono essere autorizzati dalla competente soprintendenza a meno di interventi di difesa del suolo relativi a condizioni di emergenza per l'incolumità pubblica.

Sono escluse nuove costruzioni e/o ampliamenti.

Tutti gli interventi, pubblici o privati, devono essere preceduti da preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai beni archeologici, da inviare prima dell'inizio dei lavori, finalizzata all'esercizio dei poteri di vigilanza, per la tutela dei beni d'interesse archeologico

Il PUC assume lo spazio rurale aperto quale componente essenziale del paesaggio identitario, in quanto espressione della interazione tra fattori naturali ed antropici.

Lo spazio rurale aperto è destinato alle attività agro- silvo- pastorali con obiettivo di manutenzione, riqualificazione e valorizzazione del territorio agricolo, il recupero di aree degradate e la conservazione delle risorse naturali.

La tutela e la salvaguardia del paesaggio rurale si dovrà attuare mediante:

- la valorizzazione dei luoghi e delle colture tipiche, privilegiando il recupero di usi e metodi tradizionali;
- la limitazione del frazionamento agricolo;
- il restauro ambientale delle aree rurali;
- la valorizzazione dell'architettura rurale ed il recupero dei sistemi di masserie e dei fabbricati dimessi, da convertire anche con funzioni sociali;
- l'incentivazione delle emergenze naturalistiche delle aree rurali, delle produzioni tipiche e dei processi di lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli, al fine di offrire una offerta turistica alternativa o complementare integrata da un'offerta ricettiva compatibile con gli obiettivi di tutela ambientale, per creare filiere produttive e promuovere prodotti riconoscibili e di qualità certificata.
- Al fine di consentire la riqualificazione di parti compromesse o degradate, il recupero dei valori preesistenti ovvero la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati, il Piano Programmatico e/o gli Atti di programmazione degli interventi, possono individuare ed incentivare interventi di restauro del paesaggio, attraverso piani o progetti attuativi di riqualificazione ambientale, anche di iniziativa privata finalizzati:
  - alla valorizzazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni paesaggistici, tenuto conto anche delle tipologie edilizie-architettoniche e delle originarie tecniche e materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;
  - alla riqualificazione delle aree compromesse o degradate;
  - alla difesa idraulica/forestale, alla riqualificazione del patrimonio agricolo-forestale e delle componenti floro-faunistiche;
  - alla individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, dei possibili interventi di trasformazione del territorio, al fine di consentirne uno sviluppo sostenibile;
  - al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità del territorio: attraverso il recupero, mantenimento e gestione della sentieristica esistente; il recupero e miglioramento del sistema d'accessibilità e dei percorsi mediante interventi di manutenzione ed adeguamento dei percorsi pedonali e carrabili esistenti;
  - al recupero fisico e funzionale di fabbricati rurali abbandonati;
  - alla realizzazione di percorsi meccanizzati rivolti alla accessibilità di zone agricole del territorio, per favorirne la fruizione, manutenzione e conduzione, previa valutazione di compatibilità paesistica, ambientale ed idrogeologica;
  - alla promozione dei processi di rinaturalizzazione di quelle aree agricole abbandonate, mirati al loro recupero a fini agronomici e produttivi;
  - alla manutenzione, al risanamento conservativo ed al ripristino dei terrazzamenti agricoli intesi come sistema complessivo - sia di difesa idrogeologica che di qualità paesaggistica - formato dalle opere di sostegno delle terrazze coltivate e dalle relative opere di irrgimentazione idraulica; l'importanza del

territorio terrazzato con destinazioni agricole e delle opere ad esso connesse, è riconosciuta oltre che come valore paesaggistico fondamentale e peculiare del nostro territorio, anche come elemento indispensabile per prevenire e/o mitigare i rischi idraulici ed idrogeologici;

- al recupero, all'adeguamento e alla riqualificazione paesistico-ambientale di attività, impianti ed attrezzature finalizzati alla produzione e trasformazione dei prodotti e delle risorse agricole legate al territorio e di attività legate al turismo.

Il PUC differenzia le varie zone rurali tenendo conto delle risorse naturalistiche ed agroforestali, delle vocazioni agricole e delle reali capacità produttive, distinguendo tra

- Zona Agricola Ordinaria,
- Zona Agricola di Protezione,

rispetto alle quali verranno desunte le corrispondenti superfici aziendali/fondiarie minime, differenziando usi ed indici di edificabilità in modo da ottenere risultati congruenti con l'identità culturale del paesaggio agricolo, anche favorendone il reinserimento umano;

L'edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto dei parametri differenziati in funzione delle diverse tipologie di zone rurali individuate dal PUC e rapportati alla qualità, all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate dal piano di sviluppo aziendale.

Ove previsto dal PUC e nei limiti degli indici di zona è ammessa la costruzione di nuovi edifici solo in funzione all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, agrituristica, e per attività agricole-industriali di stoccaggio e trasformazione dei prodotti aziendali (capannoni aziendali per la lavorazione dell'ortofrutta e della IV gamma, silos, caseifici, frantoi e cantine aziendali) nei limiti delle esigenze adeguatamente dimostrate da un piano di sviluppo aziendale redatto e asseverato a cura di un tecnico agrario abilitato. Per le aziende che possiedono terreni in Comuni limitrofi, ai fini della determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita - limitatamente alla sola realizzazione di pertinenze agricole - è ammesso l'accorpamento nell'area di un solo Comune, previa stipula del necessario atto di asservimento da trascrivere nelle forme di legge.

Ai fini della determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita - è ammesso l'accorpamento, previa stipula del necessario atto di asservimento da trascrivere nelle forme di legge, dei suoli ricadenti nelle aree:

- a) Riserva del Fiume Calore;
- b) Riserva del Monte Alburno;
- c) Zona Forestale ad elevata Naturalità;
- d) Zona agricola di Protezione

Per limitare la dispersione edilizia, le nuove residenze agricole dovranno possedere requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L.219/81), con un minimo di 45 metri quadrati utili abitabili, nel rispetto degli indici di edificazione stabiliti dal PUC.

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:

- una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
- copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

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 e dei lotti minimi prescritti per la zona di riferimento.

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 citati piani di sviluppo aziendale dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti per le varie zone, 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 Comune in merito alla compatibilità degli interventi rispetto alla natura ed alle effettive destinazioni agricole dei suoli.

Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici e/o borghi rurali, limitando il consumo di suolo, sono consentiti anche i ripristini e le ricostruzioni di parti dirute di edifici,

nei limiti della volumetria complessiva preesistente, la cui preesistenza dovrà essere opportunamente documentata.

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

- e) adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali, comunque entro il limite assoluto di mq.30;
- f) ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

Per gli edifici e gli insediamenti di architettura rurale, realizzati sino al 1955, si prescrive la riqualificazione e recupero per la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, in quanto rappresentano testimonianze significative della storia della comunità rurale e delle rispettive economie agricole tradizionali e dell'evoluzione identitaria del paesaggio.

La zona agricola di protezione è un ambito caratterizzato dalla presenza di forti valori naturalistici ed ambientali, inescindibilmente connessi con particolari forme culturali, produzioni agricole e modelli insediativi. La zona è tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Costituisce **Unità di Paesaggio** connotate da valori paesaggistici, con caratterizzazione prevalentemente agro- silvo- pastorale.

**Le disposizioni strutturali sono:**

- a) Ambito per attività agro- silvo- pastorali come definita dall'art. 14 delle norme di attuazione del piano del Parco (A).
- b) Gli usi e le attività sono finalizzate alla manutenzione, il ripristino e la riqualificazione delle attività agricole e forestali, unitamente ai segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, alla conservazione della biodiversità e delle componenti naturali in esse presenti.
- c) Interventi consentiti:
  - azioni e gli interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali, delle biocenosi e dei processi naturali, delle risorse e delle testimonianze culturali, dei caratteri e della qualità dei paesaggi di riferimento identitario per le popolazioni locali, con le eventuali attività manutentive strettamente connesse alla finalità conservativa ed alla continuità fruitiva del paesaggio. Può comprendere anche interventi di eliminazione degli elementi infestanti o degradanti, o comunque necessarie al ripristino della funzionalità ecologica, parziali rimodellazioni del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica; interventi strettamente necessari alla attività scientifica, didattica, di monitoraggio;
  - azioni e gli interventi volti prioritariamente alla manutenzione delle risorse primarie, alla difesa del suolo e alla mitigazione del rischio idraulico, al mantenimento delle trame del paesaggio agrario e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero, di riuso, di rifunzionalizzazione e di

modificazione fisica marginale, finalizzati al mantenimento, al riequilibrio nell'uso delle risorse e delle strutture, e tali da non alterare o pregiudicare le situazioni di valore e da favorire processi evolutivi e armonici delle forme del paesaggio. Per gli interventi propriamente edilizi si fa riferimento alla definizione della categoria "manutenzione" del T. U. sull'edilizia, D.P.R. n. 380/2001, art.3, comma 1, lettere a) e b).

- azioni e gli interventi volti prioritariamente al riequilibrio di condizioni ambientali alterate o degradate, al restauro dei monumenti e delle testimonianze storico-culturali, agli scavi archeologici, al recupero del patrimonio abbandonato, degli elementi organizzativi e delle matrici del paesaggio agrario, al ripristino delle condizioni naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o dei livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità;
- azioni e gli interventi volti prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione di risorse male o sottoutilizzate, alla gestione razionale e ottimale delle risorse idriche con modificazioni fisiche o funzionali anche radicalmente innovative, interventi di sistemazione paesistica volti a guidare ed organizzare i processi evolutivi ma tali da non aumentare sostanzialmente i carichi urbanistici ed ambientali, da ridurre od eliminare i conflitti o le improprietà d'uso in atto, o migliorare la qualità paesistica delle situazioni di particolare degrado e deterioramento;
- interventi volti ad introdurre sostanziali innovazioni d'uso o di struttura nello stato dei luoghi per fini economici o sociali, con modificazioni anche radicali dei valori esistenti, anche attraverso nuovi impegni di suolo per la formazione di nuovi insediamenti o sostituzione di tessuti insediativi o infrastrutturali, per il potenziamento delle strutture e degli usi e la creazione di nuove sistemazioni paesistiche e il miglioramento delle condizioni preesistenti; in particolare per quel che concerne la gestione razionale delle risorse idrologiche.
- è esclusa l'apertura di nuove strade, fatte salve quelle espressamente previste dal Piano o necessarie alla difesa del suolo e alla protezione civile o comunque di pubblica utilità previo parere obbligatorio dell'Ente Parco. L'ampliamento di quelle esistenti ad esclusivo uso agricolo o forestale, la cui necessità dovrà essere documentata da piani aziendali o da piani di assestamento forestale approvati dall'Ente Parco deve essere realizzato con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3 e con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti; in tali percorsi potranno essere ubicate piazzole di passaggio della dimensione massima di mt 10,00 di lunghezza, parallela all'asse stradale, e mt 2,50 di larghezza, nel numero minimo sufficiente a consentire il passaggio di due automezzi;
- gli interventi che modificano il regime delle acque sono ammessi solo se previsti in progetti
- approvati dall'Ente Parco finalizzati alla razionalizzazione dei prelievi e degli smaltimenti o alla messa in sicurezza delle situazioni di criticità idrogeologica o alla prevenzione degli incendi;

- le recinzioni sono ammesse solo se realizzate in siepi vive, formazioni arbustive spinose o pietra naturale locale a secco, o in legno locale secondo le tipologie tradizionali, coerentemente inserite nella trama parcellare, tali da non modificare o essere di ostacolo allo scorrimento delle acque o al movimento della fauna;
- sono ammessi interventi infrastrutturali a servizio delle attività ammesse dalle presenti norme e adeguamenti tecnologici di impianti ed infrastrutture esistenti, purché compatibili con la conservazione delle risorse;
- nelle aree incendiate come per legge sono vietate le modificazioni d'uso del suolo, così come gli interventi di riforestazione, fatti salvi i progetti specificatamente previsti dall'Ente Parco anche d'intesa con le Comunità Montane;
- nelle aree collinari dovranno essere privilegiate le sistemazioni tradizionali su ciglioni o su terrazzi o lunette con muretti a secco e con il ricorso a pali in legno, sono ammessi interventi di parziali modificazioni o ricostruzioni senza la sostanziale modificazione delle altezze e del passo dei terrazzamenti esistenti.
- l'ampliamento delle strade esistenti ad esclusivo uso agricolo forestale, da realizzarsi con sezione , comprensiva di cunetta , non superiore a ml 3 e con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, escludendo ogni pavimentazione impermeabilizzante;
- i tagli di alberature , siepi e filari, anche parziali, sono ammessi solo in quanto necessari al riempimento;
- le recinzioni sono ammesse solo se realizzate in siepi vive , formazioni arbustive spinose o pietrame naturale locale a secco, o il legno secondo le tipologie tradizionali, coerentemente inserite nella trama parcellare , tali da non modificare o essere di ostacolo allo scorrimento delle acque, o al movimento della fauna.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Residenza, nei limiti dell'indice fondiario 0,03 mc/mq;
  - strutture ricettive extralberghiere , come disciplinate dall'art. 6 della Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17;
  - agriturismo;
  - attività agricole-industriali di stoccaggio e trasformazione dei prodotti aziendali (per la lavorazione dell'ortofrutta e della IV gamma, silos, caseifici, frantoi e cantine aziendali);
- d) Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro
- e) Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni
- f) **Modalità di attuazione del Piano:**
- il piano si attua mediante intervento edilizio diretto
  - L'Ente Parco, il comune, i privati proprietari possono promuovere Progetti d'intervento unitario (PIU) orientati al recupero ambientale e paesistico secondo uno o più dei seguenti indirizzi:

Il PUC individua la zona agricola ordinaria di collina quale Ambito agricolo caratterizzato dalla presenza di valori naturali - paesaggistici e della interazione tra fattori naturali ed antropici.

Costituisce Unità di Paesaggio , in quanto espressione della interazione tra fattori naturali ed antropici.

**Le Disposizioni strutturali sono:**

- a) Lo spazio rurale aperto è destinato alle attività agro- silvo- pastorali con obiettivo di manutenzione , riqualificazione e valorizzazione del territorio agricolo, il recupero di aree degradate e la conservazione delle risorse naturali.
- b) Attività compatibili:
  - Attività agricole, anche integrate con altre funzioni compatibili quali industriali agroalimentari,
  - fruizione del territorio rurale per il tempo libero e per il turismo culturale, dirette alla conservazione degli aspetti paesaggistici identitari, e al mantenimento degli ecosistemi;
- c) Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - Residenza, nei limiti delle presenti norme;
  - strutture ricettive extralberghiere , come disciplinate dall'art. 6 della Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17;
  - agriturismo;
  - attività agricole-industriali di stoccaggio e trasformazione dei prodotti aziendali (capannoni aziendali per la lavorazione dell'ortofrutta e della IV gamma, silos, caseifici, frantoi e cantine aziendali);
- d) Modalità di attuazione del Piano:
  - il piano si attua mediante intervento edilizio diretto

Al fine della salvaguardia delle acque e della valorizzazione del corso delle stesse sono assolutamente vietate nuove costruzioni e ampliamenti delle preesistenti e per una fascia di profondità dalle sponde di 10 m misurata su entrambi i lati e per una distanza di 200 m dalle sorgenti .

Nelle fasce di rispetto possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti .

Per gli edifici rurali ad uso non residenziali ricadenti in tali fasce di rispetto ,purché stabilmente utilizzati per la conduzione dell'attività agricola esistenti , possono essere consentiti aumenti di volume una tantum del 10% per sistemazioni igieniche e tecniche . Tali aumenti dovranno però avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.

*il sistema insediativo a carattere identitario*

Il PUC individua e riconosce, il centro storico, quale ambito urbano con carattere storico, artistico e di pregio ambientale, frutto di stratificazione insediativa su un tessuto urbano di antico impianto.

Il PUC individua gli elementi isolati, edifici o complessi edilizi, anche collocati in aree non urbane, che rivestano, con i propri caratteri architettonici, valore storico o solo documentario, i quali sono soggetti alle norme del presente articolo;

Gli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi costituiscono Unità di paesaggio.

Il PUC persegue la conservazione integrale e la valorizzazione degli insediamenti storici di cui devono essere preservati i caratteri strutturali, individuati essenzialmente nelle regole insediative tipomorfologiche e nella forma, nella riconoscibilità, nell'integrità e pregnanza culturale e nella qualità degli spazi collettivi.

Possono non essere preservati, quando non abbiano valenza culturale o estetica autonoma e quando non costituiscano caratteri essenziali del bene, le destinazioni d'uso, le suddivisioni immobiliari e le forme interne. Deve essere comunque disincentivata la presenza di immobili, superfetazioni e componenti incongrui rispetto ai valori del centro storico.

L'edificazione storica, non utilizzabile a fini insediativi, va annoverata quale patrimonio identitario, tutelata quale simbolo dell'identità e resa fruibile;

L'edificazione storica, utilizzabile a fini insediativi, va salvaguardata e rivitalizzata secondo destinazioni di uso compatibili con il suo mantenimento;

Per le aree agricole infraurbane, presenti nel tessuto urbano, se ne prescrive la conservazione ed il risanamento, se non utilizzabili ai fini della soddisfazione degli standard urbanistici;

Valgono le disposizioni di cui al d.m n.1444/1968 per le zone "A" e della L.457/78;

**Interventi non consentiti:**

- Gli interventi in contrasto con il d.m. n.1444/1968 per le zone "A" e con la L.457/78;
- Superare l'altezza degli edifici preesistenti;
- fissare distanze tra gli edifici o dagli spazi pubblici inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Il Piano individua la rete dei percorsi e della viabilità storica su cui sono da prevedersi interventi di conservazione, ripristino e riqualificazione.

Gli interventi sulla rete dovranno:

- favorire la leggibilità dei punti di contatto tra percorsi storici e centri storici e delle direttrici di attraversamento.
- Recuperare i sedimi esistenti conservandone gli elementi tradizionali coerenti.
- Integrare con limitati nuovi tracciati i collegamenti necessari a completare la rete nei tratti in cui essa non è più riconoscibile;

- Favorire la realizzazione di percorsi didattici ed interpretativi con la realizzazione di piccoli spazi sosta e belvederi, segnaletica e pannelli informativi;

Per dette strade vanno salvaguardate le visuali panoramiche , a tal fine :

- non sono ammesse edificazioni o, installazioni anche provvisorie , ivi compresi i cartelloni pubblicitari , che possono pregiudicare le visuali panoramiche ;
- vanno ripristinati i varchi visivi attraverso l'eliminazione della vegetazione infestante o la riduzione della massa arborea e degli altri elementi di detrazione visiva sulle fasce laterali o la creazione di nuovi varchi mirati alla salvaguardia di specifiche visuali.

## IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il PUC individua gli insediamenti prevalentemente consolidati , costituiti da un tessuto urbano saturo, compiuto o quasi compiuto, riconoscibile.

Tali insediamenti includono in alcuni casi anche zone edificate che presentano condizioni insediative non completamente soddisfacenti sotto il profilo morfologico-spaziale e/o funzionale in seguito a processi di degrado, di dismissione di aree e manufatti, di un'incompleta realizzazione di attrezzature e servizi.

### **Le Disposizioni strutturali sono:**

- a) le zone costituite da "insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato" sono assimilate alle zone "B" di cui al d.m n.1444/1968;
- b) Riqualficazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi, con adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche;
- c) Adeguamento antisismico del patrimonio edilizio esistente;
- d) Le aree libere non edificate , ad esclusione di quelle pertinenziali degli edifici , non sono edificabili .
- e) L' area pertinenziale del fabbricato è definita quale superficie minima del lotto, senza soluzione di continuità, necessaria al soddisfacimento del rapporto tra il volume esistente del fabbricato e l'indice 1,7.
- f) adeguamento, della dotazione di attrezzature pubbliche, prioritariamente attraverso il riuso di edifici dimessi e/o dimettibili e l'utilizzazione di aree libere non edificate.
- g) riqualficazione degli spazi pubblici scoperti
- h) il recupero di aree ed edifici dimessi, 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;
- i) la realizzazione di parcheggi pertinenziali ;
- j) l'individuazione nel piano programmatico di ambiti per i quali è prevista la trasformazione urbanistica, anche mediante PUA, consentendo, in caso di ristrutturazione urbanistica o demolizione di fabbricati, l'incremento premiale di quote edificatorie utilizzabili in zona C;

- k) azioni di ricucitura dei margini mediante realizzazione delle cinture verdi, per consolidare i confini delle città e per arrestare il processo di erosione spontanea di nuovo suolo extra-urbano;
- l) la salvaguardia dell'identità morfologica dei tessuti urbani ed il mantenimento degli elementi naturali di collegamento tra i diversi sistemi ambientali indispensabili per la conservazione dell'ambiente fisico e la tutela della biodiversità;
- m) il mantenimento di tutte le aree agricole o naturalistiche o a verde presenti
- n) **Interventi consentiti:**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, adeguamento antisismico, demolizione e ricostruzione, demolizione senza ricostruzione, ristrutturazione urbanistica;
- a) È consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti, anche in caso di demolizione e ricostruzione, alle seguenti condizioni e limiti:
- La superficie coperta può essere incrementata per una sola volta nel limite del 10%;
  - Deve essere rispettata la distanza minima dalle strade di m 6;
  - Deve essere rispettata la distanza minima dai fabbricati di m 10;
  - È consentita l'aderenza, anche su due lati dell'edificio;
  - Deve essere rispettata la distanza minima dai confini di m 5;
  - L'altezza massima può essere di m 12;
  - Il fabbricato può avere al massimo due piani oltre il piano terra.
  - il progetto di ampliamento deve essere accompagnato da un progetto di adeguamento antisismico del fabbricato;
  - il progetto di ampliamento deve essere accompagnato da un progetto di efficientamento energetico.
  - Devono essere realizzati parcheggi pertinenziali pari ad 0,25 mq ogni metroquadrato di superficie utile totale del fabbricato;
  - l'aumento di superficie utile a seguito dell'ampliamento, deve essere compensato con la cessione gratuita al comune, di standard urbanistici nella misura di 2,92 mq ogni metroquadrato di superficie utile.
  - Gli standard di cui al precedente comma, possono essere monetizzati nella misura del valore delle quote edificatorie espresse in superficie utile edificabile. Tali proventi devono essere vincolati dal Comune all'acquisizione di aree per standard urbanistici.
- b) Il comune, a seguito dell'incasso di monetizzazione di standard urbanistici, aggiorna annualmente gli Atti di programmazione degli interventi, individuando le aree per la realizzazione di detti standard.
- c) È consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti anche con interventi di demolizione e ricostruzione e/o di ristrutturazione urbanistica.
- d) Ai soggetti privati che, in attuazione del piano programmatico, effettuano interventi di demolizione senza ricostruzione e cessione gratuita dell'area di pertinenza del fabbricato, devono essere

riconosciute ai proprietari quote edificatorie , espresse in superficie utile residenziale, da utilizzare in aree edificabili in zona “C”, pari al 50% della superficie utile del fabbricato demolito, stipulando apposite convenzioni con il Comune; le quantità premiali devono poter essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi previsti;

e) Ai soggetti privati che ,in attuazione del piano programmatico , effettuano interventi di ristrutturazione urbanistica e cessione gratuita di parte dell’area di pertinenza del fabbricato, il documento programmatico prevederà quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessiva stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, non superi il costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare in aree edificabili in zona “C”o nello stesso ambito soggetto a ristrutturazione urbanistica, stipulando apposite convenzioni con il Comune; le quantità premiali , se utilizzate in zona C , possono essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi previsti;

**f) Interventi non consentiti:**

- nuove costruzioni, ad eccezione degli ampliamenti degli edifici esistenti;

**o) Le destinazioni d'uso consentite sono:**

- residenza
- servizi della residenza, uffici pubblici e privati
- alberghi, pensioni, ristoranti
- attrezzature commerciali al dettaglio
- laboratori artigianali che non producano inquinamento acustico superiore ai 45 dB od inquinamento dell'aria
- parcheggi pubblici e privati
- asili nido
- attrezzature di uso pubblico
- verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili.
- Sono vietati: industrie, laboratori artigianali rumorosi e/o molesti, macelli, stalle, porcili, parcheggi privati;

**p) Modalità di attuazione del Piano:**

- il piano si attua mediante intervento edilizio diretto
- in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica il piano si attua mediante PUA di iniziativa privata.

Il PUC individua gli insediamenti recenti , con densità edilizia inferiore a quella delle zone “B” secondo le indicazioni del d.m n.1444/1968 , come insediamenti urbani di riqualificazione urbanistica (recupero degli standard) e di riequilibrio ambientale;

**Le disposizioni strutturali sono:**

- a) In dette zone bisogna perseguire la riqualificazione urbanistica , ossia il recupero degli standard, e il riequilibrio ambientale, ovvero di soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente, con contestuale riqualificazione e completamento del tessuto urbanistico esistente e di miglioramento del paesaggio edificato anche mediante un nuovo assetto insediativo;
- b) Tali zone sono destinate a nuovi complessi insediativi e sono assimilabili alle zone “C” di cui d.m n.1444/1968,
- c) Tali zone sono classificate quali aree di trasformazione .
- d) In dette zone , il piano programmatico individua , in base al calcolo del fabbisogno , le aree per le edificazioni necessarie al fabbisogno residenziale, le quali dovranno essere localizzate secondo i seguenti criteri:
  - i. nelle aree parzialmente edificate ai margini degli insediamenti consolidati;
  - ii. negli aggregati urbani discontinui con diversi livelli di densità e casuale eterogeneità dei caratteri tipo morfologici;
  - iii. negli aggregati edilizi di significativa consistenza presenti nel territorio extraurbano anche in addensamenti lungo gli assi viari;
- e) Le disposizioni programmatiche dovranno individuare e disciplinare le trasformazioni unitarie, anche su base perequativa, per l’acquisizione al patrimonio comunale degli standard e delle superfici per la viabilità ed eventuali altre aree da destinare ad interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale che saranno sottoposte a vincolo a contenuto espropriativo.
- f) In tali aree potranno essere edificate le quote edificatorie riconosciute ai sensi delle presenti norme per incentivare , interventi di ristrutturazione urbanistica e demolizione senza ricostruzione nelle aree “insediamenti consolidati “ e “Centri e nuclei storici” e interventi di restauro nei “Centri e nuclei storici”.
- g) In tali aree potranno essere edificate le quote edificatorie riconosciute all’interno dei comparti edificatori non continui , per realizzare gli standard urbanistici negli insediamenti consolidati;
- h) Per gli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti dovrà essere verificata la compatibilità degli usi esistenti con le esigenze di tutela;
- i) per le aree e degli immobili dismessi e/o dismettibili si prescrive il prioritario riuso e la riorganizzazione delle zone edificate esistenti, anche con interventi di densificazione verticale, al fine di ridurre l’impegno di suolo a fini insediativi;
- j) Obiettivi della pianificazione attuativa sono:
  - la riqualificazione morfologico-spaziale delle zone edificate, con la ricucitura dell’edificato, la localizzazione della nuova edificazione in aree contigue al tessuto insediativo esistente , la

realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche ed attività terziarie private, il pieno utilizzo del patrimonio esistente, la riqualificazione degli spazi pubblici.

- il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, degli standard ecologici riferiti al rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate che non potrà essere inferiore a quello esistente e comunque con un minimo pari a 0,30 mq/mq di cui 0,15 piantumato con alberature di alto fusto;
- la verifica, per gli impianti produttivi esistenti, della compatibilità con i tessuti residenziali, prevedendo la delocalizzazione degli impianti incompatibili mediante la definizione di procedure e modalità per il trasferimento;
- l'incentivazione all'utilizzo di materiali edilizi ecocompatibili;
- azioni di ricucitura dei margini mediante realizzazione delle cinture verdi, per consolidare i confini delle città e per arrestare il processo di erosione spontanea di nuovo suolo extra-urbano;
- l'articolazione di alloggi con diverse pezzature per garantire un mix sociale;
- gli interventi dotati dei requisiti di qualità urbana per i nuovi insediamenti di cui alle *Linee guida* emanate dalla Regione Campania con D.G.R. n°572 del 22.07.2010;

k) Modalità di attuazione del Piano:

- il piano si attua mediante Piano Urbanistico attuativo;
- In assenza di pianificazione attuativa, per le costruzioni esistenti, sono consentiti mediante attuazione diretta interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente e nei limiti di cui alla lettera a) comma 4 del presente articolo, senza cambio di destinazione d'uso .

Il PUC individua zone trasformabili a carattere prevalentemente produttivo ; dette zone sono trasformabili per il soddisfacimento dei fabbisogni di insediamenti a carattere produttivo di tipo locale e/o intercomunale.

Tali zone sono classificate quali aree di trasformazione .

Tali zone sono destinate a nuovi complessi produttivo di natura industriale , artigianale, commerciale e sono assimilabili alle zone "D" di cui d.m n.1444/1968; Le disposizioni programmatiche disciplinano ulteriormente dette zone classificandole come zone D1 e D2

La trasformazione di dette aree deve avvenire, previa verifica documentata, da parte dell'amministrazione comunale , della richiesta di suoli per attività produttive, anche attraverso manifestazioni di interesse ad evidenza pubblica.

L'amministrazione comunale, verificato il fabbisogno concreto di suoli, può procedere all'individuazione di un comparto perequativo e all'inserimento dello stesso nel Piano degli interventi, o procedere all'esproprio dei suoli necessari per P.I.P. così come definiti dalla L. 865/1971, previo inserimento dell'azione nel Piano degli Interventi.

I privati, proprietari di aree destinate alla trasformazione a carattere prevalentemente produttivo, iscritti alla camera di commercio per attività compatibili con la zona di trasformazione, possono proporre un comparto perequativo nei limiti posti dal Piano Programmatico;

In dette zone, il piano programmatico individua, le aree trasformabili nel periodo di validità del POC. Del comparto edificabile, individuato nel Piano Degli interventi è destinato:

- a) il 23% della superficie ad area verde con inserimento di assenze arboree autoctone, quale standard ecologico e misura di compensazione ambientale;
- b) il 51% della superficie è destinata a zona D2- ARTIGIANALE E COMMERCIALE
- c) il 26% della superficie è destinata a zona D1- INDUSTRIALE P.I.P.

Le disposizioni programmatiche dovranno individuare e disciplinare mediante PUA le trasformazioni unitarie, anche su base perequativa, per l'acquisizione al patrimonio comunale degli standard e delle superfici per la viabilità ed eventuali altre aree da destinare ad interventi per Piano di Insediamenti Produttivi (PIP) che saranno sottoposte a vincolo a contenuto espropriativo.

In tali aree potranno essere edificate le quote edificatorie riconosciute ai sensi delle presenti norme per incentivare, interventi di restauro nei "Centri e nuclei storici".

Per le aree e degli immobili dismessi e/o dismettibili si prescrive il prioritario riuso e la riorganizzazione delle zone edificate esistenti, anche con interventi di densificazione verticale, al fine di ridurre l'impegno di suolo a fini insediativi.

Obiettivi della pianificazione attuativa sono:

- la realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzione produttiva, attrezzature pubbliche ed attività terziarie private, il pieno utilizzo del patrimonio esistente, la riqualificazione degli spazi pubblici.
- l'incentivazione all'utilizzo di materiali edilizi ecocompatibili;
- azioni di ricucitura dei margini mediante realizzazione delle cinture verdi, per consolidare i confini e per arrestare il processo di erosione spontanea di nuovo suolo extra-urbano;

Il piano si attua mediante Piano Urbanistico attuativo e devono essere garantite:

- I. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, alla efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- II. idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;
- III. fattibilità economica e tecnica dei collegamenti con le infrastrutture di comunicazione;
- IV. fasce di protezione antinquinamento costituite da zone verdi con alberature con specie vegetali autoctone da integrare con la rete ecologica comunale;

Per le aree non edificate comprese nella "Zona di Trasformazione a carattere prevalentemente Produttivo" e non ricadenti nella perimetrazione del Piano Programmatico e quindi non trasformabile nel quinquennio di validità dello stesso, si applicano le norme della "Zona Agricola Ordinaria";

Per i fabbricati esistenti nella “Zona di Trasformazione a carattere prevalentemente Produttivo” è ammesso, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l’ampliamento nel rispetto degli indici posti nelle disposizioni programmatiche.

Il PUC individua zone trasformabili a carattere turistico ricettivo ;dette zone sono trasformabili per il soddisfacimento dei fabbisogni di insediamenti a carattere produttivo di tipo turistico - ricettivo;

Tali zone sono destinate a nuovi complessi turistici sono assimilabili alle zone “D” di cui d.m n.1444/1968.

Tali zone sono classificate quali aree di trasformazione .In dette zone , il piano programmatico individua , in base al calcolo del fabbisogno , le aree per le edificazioni necessarie al fabbisogno di impianti turistici

Il piano si attua mediante Piano Urbanistico attuativo e devono essere garantite:

- I. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, alla efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- II. idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;
- III. fattibilità economica e tecnica dei collegamenti con le infrastrutture di comunicazione;
- IV. fasce di protezione antinquinamento costituite da zone verdi con alberature con specie vegetali autoctone da integrare con la rete ecologica comunale;

In assenza di pianificazione attuativa, per le costruzioni esistenti, sono consentiti mediante attuazione diretta interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ampliamento ;

Per le aree non edificate comprese nella “Zona di Trasformazione a carattere Turistico ” e non ricadenti nella perimetrazione del Piano Programmatico e quindi non trasformabile nel quinquennio di validità dello stesso , si applicano le norme della “Zona Agricola Ordinaria”

Le aree per attrezzature pubbliche comprendono aree destinate a standard urbanistici ubicati in ambiti territoriali esterni al territorio urbanizzato.

Le esigenze di aree destinate a standard urbanistici dovranno essere soddisfatte preferibilmente attraverso ampliamenti ed adeguamenti delle preesistenti aree e all’interno del tessuto edilizio esistente o nelle aree di trasformazione a carattere residenziale e produttivo.

Il Piano Programmatico dimensiona il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche , individua le aree per attrezzature pubbliche esistenti, e le aree idonee per l’allocazione di quelle necessarie al soddisfacimento del fabbisogno, senza assoggettare queste ultime a vincolo preordinato all’esproprio.

Gli Atti di programmazione degli interventi individuano le zone F destinate alle attrezzature di uso e interesse pubblico, necessarie al fabbisogno dichiarato nel dimensionamento di piano , così come descritte dal d.m.1444/1968 e dalla l.r.14/1982, ed in particolare si distinguono le sottozone :

F1- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

F2- VERDE ATTREZZATO

F3- ISTRUZIONE

F4- PARCHEGGI PUBBLICI

F5- PARCO ATTREZZATO

F6- STRADE DI PROGETTO

- tali zone sono vincolate per tale destinazione e , pertanto , in edificabili da parte dei privati.

Le aree cimiteriali comprendono cimiteri ubicati in ambiti territoriali esterni al territorio urbanizzato.

Le esigenze cimiteriali dovranno essere soddisfatte preferibilmente attraverso ampliamenti ed adeguamenti delle preesistenti aree cimiteriali. In caso di eventuali ulteriori esigenze, ovvero in caso di insufficienza documentata delle preesistenti strutture, il Comune può localizzare nuove aree cimiteriali:

- prioritariamente nelle aree poste in adiacenza alle zone cimiteriali già esistenti;
- subordinatamente in aree esterne ai centri abitati, con preferenza per le aree agricole periurbane.

Nelle aree ricadenti nella fascia di 100 m dal perimetro del cimitero non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni . Sono tuttavia da consentirsi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza aumento del volume, nonché la realizzazione di strade e parcheggi.

## LE INFRASTRUTTURE

Ai fini dell'individuazione delle fasce di rispetto, secondo il DM n 285 del 30/4/92, le strade vengono divise in:

A - strade extraurbane secondarie individuate come rete secondaria

D - strade locali

per le definizioni di tali tipologie si ritengono valide quelle stabilite dal sopra indicato decreto cui si rimanda.

Il PUC individua le infrastrutture tecnologiche esistenti e di progetto e le relative zone di rispetto .

Il Piano Operativo e il Piano degli interventi aggiornano le previsioni delle infrastrutture;

L'inserimento di una infrastruttura nel Piano degli interventi costituisce dichiarazione di pubblica utilità , indifferibilità ed urgenza e pone i suoli interessati a vincolo di in edificabilità ed esproprio;

L'inserimento di una infrastruttura nel POC e/o nel Piano degli interventi non costituisce variante al PUC a condizione che sia verificata la compatibilità ambientale ai sensi delle presenti norme e della rete ecologica provinciale, sia conforme alle prescrizioni delle Unità di paesaggio interessate o che proponga idonee misure di compensazione ambientale e mitigazione;

Per le infrastrutture di mobilità è prescritto a livello strutturale:

- a) Fuori dai centri abitati, per gli interventi di nuove costruzioni , di demolizioni integrali e ricostruzioni o ampliamenti, si dovranno rispettare le seguenti distanze minime, fatte salve le indicazioni normative di ciascuna zona omogenea :
- 30 m dalle extraurbane secondarie
  - 10 m dalle strade locali
  - 10 m dalle strade vicinali
- b) In tale fascia di rispetto l'utilizzazione dell'area è limitata, relativamente all'edificazione, da vincolo di inedificabilità.
- c) All'interno di dette zone è consentito , per gli edifici rurali, un aumento del volume pari al 10% di quello esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello della strada.
- d) Le zone sono individuate nell'elaborato della zonizzazione solo per le fasce di rispetto della rete primaria esistente e di progetto, e la rete secondaria esistente e di progetto;

Nelle aree ricadenti nella fascia di 200 m dal perimetro di discariche e depuratori non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Nelle zone ricadenti nella fascia di 18m, misurati dal lato destro e dal lato sinistro dei cavi conduttori rispettivamente destri e sinistri, non consentite nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo , artigianale , scolastico , commerciale ed uffici pubblici e privati. Sono invece da ritenersi ammesse strade, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e parcheggi.

Non sono altresì consentite cambi di destinazione d'uso degli edifici preesistenti che comportano funzioni a lunga permanenza.

## IL PIANO OPERATIVO

La determinazione del carico insediativo è definita dalla Provincia di Salerno – di concerto con la Regione – tramite le Conferenze di pianificazione per Ambito Identitario di cui all'art.2 delle Norme del PTCP, ed ai sensi dell'art.5 della LrC n.13/2008.

Tali conferenze, coincidenti con la “conferenza territoriale per lo sviluppo sostenibile” prevista al terzo quadro territoriale di riferimento del PTR, hanno il compito di accompagnare i processi di formazione dei piani urbanistici comunali in un'ottica di area vasta in riferimento agli ambiti individuati dal PTR .

Alle suddette conferenze è demandata la definizione di dettaglio delle strategie di piano di valenza sovra comunale (art.2 delle Norme di attuazione del PTCP), al fine di definire un sistema comprensoriale di sviluppo integrato attuandovi l'allocazione dei carichi insediativi, della connessa quota dei servizi e degli standard urbanistici, residenziali e ambientali, e attuando altresì il riordino urbanistico ed edilizio connesso al patrimonio privo o difforme dal titolo abilitativo.

Il comune di Aquara ha partecipato alla conferenza d'ambito proponendo il dimensionamento di cui all'allegato R3, di cui si sintetizzano le conclusioni nella tabella che segue.

#### SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

ALLOGGI RESIDENZIALI	57
MAGGIORAZIONE ALLOGGI PER USO RESIDENZIALE -COMMERCIALE (20%)	12
IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI (DA DELOCALIZZARE)	15
IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI COMMERCIALI INDUSTRIALI DA COLLOCARE	30
ZONA TURISTICA RICETTIVA- POSTI LETTO	220
POSTI LETTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATI ESISTENTI	100

La Conferenza d'ambito, come da verbale del 04.04.2013 ha accolto la proposta di dimensionamento del Comune di Aquara

Nel decennio di riferimento 2012-2022 è prevedibile l'insediamento di nuove 57 alloggi e 118 vani.

Ai sensi del co.4 dell'art.123 delle norme tecniche del Ptcp, in fase di elaborazione della proposta di Puc "Al fabbisogno residenziale, può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie utile non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti".

Ai sensi del co.5 dell'art.125 delle norme tecniche del Ptcp, del dimensionamento fa parte il residuo non attuato del piano pre-vigente (PRG) del quale deve essere effettuata una accurata valutazione.

La capacità insediativa teorica residua è calcolata attraverso:

- c) il numero massimo di alloggi realizzabili negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riquilibrare, con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita, nonché di quelli derivanti dalla saturazione dei lotti liberi negli ambiti consolidati.
- d) gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato.

Il Piano programmatico, per le diverse aree del territorio, indica il carico urbanistico massimo ammissibile, quale dato strutturale calcolato in relazione alle capacità territoriali riferite alle diverse qualificazioni delle aree ed altresì alle determinazioni del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Considerato che il piano incentiva nelle aree ad insediamento consolidato l'ampliamento degli edifici esistenti con la possibilità di livellamento delle altezze a quella massima consentita, si può stimare che le aree ad insediamento consolidato possono assorbire una quota di alloggi e di vani.

Infatti il piano consente l'ampliamento dei fabbricati esistenti, anche in caso di demolizione e ricostruzione, con incremento della superficie coperta (per una sola volta) nel limite del 10% ed è consentito il livellamento in altezza dei fabbricati.

Si schematizza quindi la ripartizione dei vani per zone ad attuazione del Piano

zona	Vani esistenti	Alloggi esistenti	Nuovi vani		Nuovi alloggi		totale vani	Totale alloggi
					costruiti	recuperati		
<i>Centro storico</i>	982	255	-60		0	-20	922	<b>235</b>
<i>Zona ad insediamento consolidato</i>	1008	240	-10		10	-30	998	<b>220</b>
<i>Zona di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale</i>	294	70	<i>Vani ER</i>	100	47	-12	315	<b>105</b>
			<i>Vani ERP</i>	51				
<i>Zona agricola</i>	615	150	0		0	-16	402	134
<b>totale</b>	<b>2899</b>	<b>715</b>	<b>81</b>		<b>-21</b>		<b>2637</b>	<b>694</b>

I valori negativi sono relativi al patrimonio edilizio che si considera temporaneamente non utilizzabile, in quanto soggetto ad adeguamento, oppure è stato utilizzato a fini non residenziali, o che non è occupato perchè disponibile alla vendita e alla locazione.

In particolare si prevede nel quinquennio di riferimento che nel centro storico saranno attivate politiche di recupero dei fabbricati esistenti sottoutilizzati, degradati o in disuso, con riconversione a destinazione turistica, in conformità al PSC. Questo determinerà da un lato il recupero del patrimonio edilizio, ma una riconversione a destinazione non residenziale.

Nella zona consolidata il PSC pone la non edificabilità dei suoli liberi, ma consente il completamento dei fabbricati esistenti adeguandoli in altezza, fissando unicamente il rispetto delle distanze e delle altezze prescritte dal PSC. Questo determinerà sicuramente una riqualificazione del patrimonio edilizio, anche in chiave antisismica, ma difficilmente consentirà la realizzazione di un consistente numero di nuovi alloggi. Si prevede sicuramente un adeguamento abitativo degli alloggi esistenti e la realizzazione di nuovi alloggi stimati nel numero di 10 nel prossimo quinquennio. Infatti è prevedibile che le nuove volumetrie saranno, prevalentemente a destinazione non residenziale (bad & breakfast, piccoli alberghi, commercio, uffici, ecc.).

Per le aree agricole il PSC pone limitazioni all'edificazione che è legata alla produttività agricola.

Considerato inoltre l'importante patrimonio edilizio presente, non si prevede nel quinquennio di riferimento la realizzazione di nuove residenze, ma una diminuzione del patrimonio residenziale con la conversione di fabbricati agricoli in attività extralberghiere.

La zona di riqualificazione urbanistica ed ambientale assorbirà i nuovi alloggi.

## gli immobili relitti o in disuso

Si è proceduto alla individuazione e quantificazione del patrimonio di aree e immobili pubblici e/o privati relitti, in disuso, dismessi, sottoutilizzati, degradati – comprensivo del patrimonio storico disabitato – redigendo un apposito elenco allegato agli elaborati di piano.

Di tale patrimonio non risultano presenti immobili di proprietà comunale ed è per la maggior parte collocato nel centro storico. Il POC demanda il recupero di tale patrimonio attraverso la redazione di un PUA – Piano di Recupero , che in particolare promuova in concertazione con la Regione la realizzazione di edilizia sociale.

Il PSC prevede la riconversione, mediante recupero e messa in sicurezza, delle strutture agricole in disuso, incentivando il riuso a fini ricreativi, culturali, turistici, produttivi.

Per gli edifici esistenti in aree di trasformazione a vocazione prevalentemente residenziale , il POC mette in campo una strategia di riconversione del patrimonio edilizio, con attenzione alla riqualificazione urbana. Gli edifici esistenti possono essere rifunzionalizzati con destinazione residenziale , commerciale- direzionale. Per i fabbricati esistenti è consentito ampliare la SU residenziale nel limite di 150 mq, senza aumento di volumetria. La restante volumetria del fabbricato può essere destinata a parcheggi pertinenziali, attività direzionali e commerciali. È consentito un ampliamento del 20% della volumetria esistente a condizione che questa sia destinata ad uso commerciale – direzionale.

È consentita la demolizione e ricostruzione nei limiti della cubatura esistente o già assentita , oltre l'ampliamento nei limiti consentiti.

È consentito il completamento dei fabbricati nei limiti della cubatura già assentita, oltre l'ampliamento nei limiti consentiti , ma con le destinazioni previste dalla presente norma;

Il privato dovrà individuare e cedere al comune aree per standard urbanistici in prossimità del fabbricato, nella misura dell'80% della SU a destinazione commerciale direzionale di cui la metà destinata a parcheggi ;

Il Privato dovrà provvedere all'ampliamento delle strade di accesso ai fabbricati oltre alle opere di urbanizzazione primaria obbligandosi alla realizzazione con stipula di convenzione con il comune ;

Gli spazi scoperti esistenti dovranno essere utilizzati per la realizzazione di parcheggi preservandone la permeabilità, opportunamente piantumati con alberature di alto fusto e di verde attrezzato;

Nel calcolo della volumetria complessiva preesistente non sono computabili i volumi eseguiti senza titolo edilizio o in difformità; sono computabili i volumi oggetto di istanza di condono edilizio definitiva e quelli per i quali l'istanza di condono edilizio non risulti ancora definitiva, laddove non ricorrano le condizioni di cui all'art.33 della Legge n°47/85;

Negli interventi di riqualificazione urbanistica con incremento delle densità abitative relativi a comparti il cui suolo già impermeabilizzato superi l'80% della superficie totale del comparto, dovrà essere prevista la riduzione del suolo impermeabilizzato in misura non inferiore al 10%.

### il riequilibrio del sistema insediativo

il Piano Programmatico tende al contenimento della dispersione edilizia, tendendo al completamento delle aree di riequilibrio ambientale prossime al tessuto edilizio esistente.

Nella definizione degli indici e della capacità edificatoria si è tenuto conto del trend espansivo del numero dei nuclei familiari, entro il quale cresce l'incidenza di nuclei familiari piccoli e piccolissimi di anziani e di giovani in cerca di prima occupazione, rapportando il numero dei vani per alloggio al numero medio dei componenti familiari. Il POC pone come parametro progettuale un alloggio pari a tre vani, in considerazione delle caratteristiche residenziali del territorio.

### localizzazione dei nuovi insediamenti e dimensionamento

Il Piano programmatico provvede al soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi, dimensionati con l'obiettivo di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate.

A tal fine il POC mira al riuso degli edifici dismessi sottoutilizzati. Questi ubicati prevalentemente nel Centro storico li assoggetta a specifico piano attuativo per il recupero e la riqualificazione urbana.

Il POC, in coerenza con il PSC consente l'ampliamento dei fabbricati esistenti negli insediamenti consolidati aumentando la densità territoriale nei limiti consentiti dal D.M. 1444/68.

Il POC localizza i nuovi interventi all'interno delle zone "insediamenti urbani di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale" che presentano edifici esistenti anche destinati a fini agricoli, ponendo l'obiettivo di qualificare la capacità residenziale, consentire l'uso a destinazione commerciali e riqualificare il tessuto urbano con l'inserimento degli standard urbanistici.

Per i fabbisogni insediativi non soddisfatti, il Piano Programmatico prevede individua i comparti edificatori residenziali CEr1, Cr2 e Cr3 dove la potenzialità edificatoria di ciascun comparto è distribuita attraverso lo strumento della perequazione;

Il POC classifica i suoli ricadenti in ciascun comparto quale "ambito di equivalenza", ossia costituito da suoli cui viene riconosciuto lo stesso valore, rappresentato da un indice di edificabilità virtuale (IDE), tenendo conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, prescindendo pertanto dalla specifica disciplina d'uso del territorio previsto dal POC.

Nel comparto CE1 possono essere realizzati 21 alloggi; nel comparto CE2 possono essere realizzati 8 alloggi; nel comparto CE3 possono essere realizzati 18 alloggi; al numero di alloggi consentiti può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie utile non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti”.

Si schematizza di seguito il dimensionamento.

<i>Comparto CE1 (mq)</i>	5.040,00
<i>IDE (mq/mq)</i>	0,25
<i>SU Edilizia residenziale PRIVATA (mq)</i>	<b>1.260,00</b>
numero vani medio per alloggio	<b>3</b>
numero piani per fabbricato	<b>3</b>
superficie media per vano (mq)	<b>30</b>
numero di alloggi	<b>14</b>
numero di locali commerciali realizzabili (20% del totale)	<b>2</b>
<b>numero di alloggi realizzabili</b>	<b>12</b>
SU residenziale privata destinata ad alloggi	<b>1.113</b>
abitanti = vani (30 mq a vano)	<b>37</b>
standard (mq) = 18 mq/abitante	667,85
superficie utile Commerciale realizzabile	<b>147</b>
standard commerciali (mq)= 80% della SU commerciale	117,53
superficie coperta (mq) = (SU/numero piani)	420,00
Rc (mq/mq)	0,40
superficie fondiaria per edilizia residenziale privata (mq)	1.050,00
area destinata alla viabilità (20% della SF)	210,00
ST destinata ad edilizia residenziale privata	<b>2045,38</b>
<b>UT</b>	0,62
UF	1,20
<i>Superficie (SU) vani edilizia residenziale pubblica= 40 % della SU totale</i>	<b>756,00</b>
numero vani medio per alloggio	<b>3</b>
numero piani per fabbricato	<b>3</b>
superficie media per vano (mq)	<b>30</b>

<b>numero di alloggi realizzabili</b>	<b>8</b>
SU residenziale destinata ad alloggi	<b>756</b>
abitanti = vani (30 mq a vano)	<b>25</b>
standard (mq) = 18 mq/abitante	453,60
superficie coperta (mq) = (SU/numero piani)	252,00
Rc (mq/mq)	0,40
superficie fondiaria per edilizia residenziale (mq)	630,00
area destinata alla viabilità (20% della SF)	126,00
ST destinata ad edilizia residenziale	<b>1209,60</b>
<b>UT</b>	0,63
UF	1,20
totale alloggi	<b>21</b>
standard ecologici di compensazione ambientale	1.785,02

<b>Comparto CE2 (mq)</b>	2.060,00
<b>IDE (mq/mq)</b>	0,25
<b>SU Edilizia residenziale PRIVATA (mq)</b>	<b>515,00</b>

numero vani medio per alloggio	<b>3</b>
numero piani per fabbricato	<b>3</b>
superficie media per vano (mq)	<b>30</b>
numero di alloggi e locali commerciali realizzabili	<b>6</b>
numero di locali commerciali realizzabili (20% del totale)	<b>1</b>
<b>numero di alloggi realizzabili</b>	<b>5</b>
SU residenziale privata destinata ad alloggi	<b>412</b>
abitanti = vani (30 mq a vano)	<b>14</b>
standard (mq) = 18 mq/abitante	247,20
superficie utile Commerciale realizzabile	<b>103</b>
standard commerciali (mq)= 80% della SU commerciale	82,40
superficie coperta (mq) = (SU/numero piani)	171,67
Rc (mq/mq)	0,40
superficie fondiaria per edilizia residenziale privata (mq)	429,17

area destinata alla viabilità (20% della SF)	85,83
ST destinata ad edilizia residenziale privata	<b>844,60</b>
<b>UT</b>	0,61
UF	1,20
<i>Superficie (SU) vani edilizia residenziale pubblica= 40 % della SU totale</i>	<b>309,00</b>
numero vani medio per alloggio	<b>3</b>
numero piani per fabbricato	<b>3</b>
superficie media per vano (mq)	<b>30</b>
<b>numero di alloggi realizzabili</b>	<b>3</b>
SU residenziale destinata ad alloggi	<b>309</b>
abitanti = vani (30 mq a vano)	<b>10</b>
standard (mq) = 18 mq/abitante	185,40
superficie coperta (mq) = (SU/numero piani)	103,00
Rc (mq/mq)	0,40
superficie fondiaria per edilizia residenziale (mq)	257,50
area destinata alla viabilità (20% della SF)	51,50
ST destinata ad edilizia residenziale	<b>494,40</b>
<b>UT</b>	0,63
UF	1,20
totale alloggi	<b>8</b>
standard ecologici di compensazione ambientale	721,00
<i>Comparto CE3 (mq)</i>	4.600,00
<i>IDE (mq/mq)</i>	0,25
<i>SU Edilizia residenziale PRIVATA (mq)</i>	<b>1.150,00</b>
numero vani medio per alloggio	<b>3</b>
numero piani per fabbricato	<b>3</b>
superficie media per vano (mq)	<b>30</b>
numero di alloggi e locali commerciali realizzabili	<b>13</b>
numero di locali commerciali realizzabili (20% del totale)	<b>3</b>
<b>numero di alloggi realizzabili</b>	<b>10</b>
SU residenziale privata destinata ad alloggi	<b>920</b>
abitanti = vani (30 mq a vano)	

	<b>31</b>
standard (mq) = 18 mq/abitante	552,00
superficie utile Commerciale realizzabile	<b>230</b>
standard commerciali (mq)= 80% della SU commerciale	184,00
superficie coperta (mq) = (SU/numero piani)	383,33
Rc (mq/mq)	0,40
superficie fondiaria per edilizia residenziale privata (mq)	958,33
area destinata alla viabilità (20% della SF)	191,67
ST destinata ad edilizia residenziale privata	<b>1886,00</b>
<b>UT</b>	0,61
UF	1,20
<i>Superficie (SU) vani edilizia residenziale pubblica= 40 % della SU totale</i>	<b>690,00</b>
numero vani medio per alloggio	<b>3</b>
numero piani per fabbricato	<b>3</b>
superficie media per vano (mq)	<b>30</b>
<b>numero di alloggi realizzabili</b>	<b>8</b>
SU residenziale destinata ad alloggi	<b>690</b>
abitanti = vani (30 mq a vano)	<b>23</b>
standard (mq) = 18 mq/abitante	414,00
superficie coperta (mq) = (SU/numero piani)	230,00
Rc (mq/mq)	0,40
superficie fondiaria per edilizia residenziale (mq)	575,00
area destinata alla viabilità (20% della SF)	115,00
ST destinata ad edilizia residenziale	<b>1104,00</b>
<b>UT</b>	0,63
UF	1,20
<b>totale alloggi</b>	<b>18</b>
standard ecologici di compensazione ambientale	1.610,00

Ulteriori diritti edificatori, in aggiunta a quelli previsti per il comparto, nel limite del 20%, sono riconosciuti :

- Per realizzazione di fabbricati con utilizzo di tecnica di bioarchitettura , efficienza ed autonomia energetica;
- Per interventi dotati dei requisiti di qualità urbana per i nuovi insediamenti di cui alle Linee guida emanate dalla Regione Campania con D.G.R. n°572 del 22.07.2010;
- Per interventi realizzati a seguito di concorso di idee;

### gli standard per gli spazi pubblici e di uso collettivo

Nella relazione R3 è stato calcolato il complessivo fabbisogno di spazi pubblici e di uso collettivo sulla base delle previsioni demografiche, adottando gli standard urbanistici minimi ai sensi della normativa vigente. Tale fabbisogno va articolato nella quota che può considerarsi soddisfatta in rapporto alle attrezzature pubbliche esistenti, alla quota di fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento di popolazione previsto ed alla eventuale quota di fabbisogno pregresso.

Al fine di assicurare una dotazione di spazi pubblici per servizi di attrezzature , specie nell' interno del centro abitato, è stata proporzionata la dotazione degli standards urbanistici in relazione all'entità degli insediamenti residenziali.

La dotazione minima delle aree per servizi sociali, stabilita dall' art. 3 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, nelle aree residenziali è calcolata nella misura di 18 mq per abitante, che può essere dimezzata nelle zone "A" (centro storico).

A tal fine è stato calcolato il fabbisogno minimo di standard per zona urbana secondo la zonizzazione di piano.

Dal dimensionamento preliminare effettuato nell'elaborato R2 si sintetizza il seguente fabbisogno per zone omogenee:

zona	totale nuovi standard (mq)		
	attrezzature	parcheeggi	verde
CS	-	-	13.131
ZIC			
ZRURA	2.555	986	3.573
<i>totale</i>	<b>2.555</b>	<b>986</b>	<b>16.704</b>

Il POC dimensiona le aree per zona omogenea e individua le aree già destinate a standard e quelle da destinare a standard in zona “Consolidata” e in zona “Centro Storico” , mentre per le altre zone ne demanda ai PUA l’individuazione.

La tabella che segue verifica gli standard previsti dal POC in zona “Consolidata” e in zona “Centro Storico” ponendo 1 vano = 1 abitante = 18 mq di standard. Nella zona centro storico il rapporto è invece 1 vano = 1 abitante = 9 mq di standard. Se si verifica invece la previsione di abitanti all’anno 2021 , si prevede una popolazione di 1. 413 e un fabbisogno di standard pari a 25.434 mq. Il POC prevede una superficie di standard superiore , già solo per le zone Consolidate e per il Centro storico. Nelle zone di Riqualificazione Urbanistica e di Riequilibrio ambientale , invece gli standard saranno individuati in sede di formazione dei PUA e calcolati ai sensi del D.M. 1444/68

zona	vani previsti	standard necessari (mq)				standard previsti (mq)			
		istruzione	attrezzature collettive	parcheggi	spazi attrezzati a parco e per gioco e sport	istruzione	attrezzature collettive	parcheggi	spazi attrezzati a parco e per gioco e sport
centro storico	922	2.075	922	1.153	4.149	-	1.131	1.739	5.209
zona consolidata	998	4.491	1.996	2.495	8.982	12.560	2.735	6.106	8.235
<b>totale</b>	1.920	6.566	2.918	3.648	13.131	12.560	3.866	7.845	13.444

gli Atti di programmazione degli interventi individuano le zone F destinate alle attrezzature di uso e interesse pubblico, necessarie al fabbisogno dichiarato nel dimensionamento di piano , così come descritte dal d.m.1444/1968 e dalla l.r.14/1982, ed in particolare si distinguono le sottozone :

F1- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

F2- VERDE ATTREZZATO

F3- ISTRUZIONE

F4- PARCHEGGI PUBBLICI

F5- PARCO ATTREZZATO

F6- STRADE DI PROGETTO

a) le ZONE F1:

- sono aree occupate da attrezzature pubbliche di interesse comune o destinate alla realizzazione di tali attrezzature nel rispetto di un indice di edificabilità fondiario di 2.5 mc/mq e di un altezza massima di 10 m.
  - Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione , ampliamenti;
  - In tali aree sono consentiti la realizzazione di parcheggi e verde di pertinenza dell'area
- b) le ZONE ZONA F2 :
- Sono le aree verdi destinate a Parchi in cui è anche possibile la realizzazione di attrezzature per lo sport all'aperto.
  - E' ammessa la realizzazione, di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro e per gradinate per gli spettatori,
  - E' ammessa la realizzazione di chioschi smontabili in legno o spogliatoi temporanei in legno di SU non superiore ciascuno a 20mq e complessivamente a 100 mq.
- c) le ZONE F3
- Sono le aree occupate da attrezzature pubbliche pre-scolari , per la scuola dell'obbligo, per la formazione e per attrezzature di carattere culturale, o destinate alla realizzazione di tali attrezzature nel rispetto di un indice di edificabilità fondiario di 2.5 mc/mq e di un altezza massima di 10 m.
  - Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione.
  - In tali aree sono consentiti la realizzazione di parcheggi e verde di pertinenza dell'area
  - L'eventuale riconversione d'uso degli edifici scolastici in attrezzature di interesse comune è ammessa anche in deroga alla classificazione di zona.
- d) le ZONE F4 :
- Sono le aree occupate o destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.
- e) le ZONE F5
- Sono le aree destinate ad attrezzature sportive e/o parchi.
  - Possono essere realizzati fabbricati nel rispetto di un indice di edificabilità fondiario di 2.0 mc/mq e di un altezza massima di 10 m destinati allo sport, con funzione polivalente , che integra la funzione sportiva con funzione commerciale , direzionale , di ristorazione e di attrezzature di interesse comune
  - Per gli impianti sportivi scoperti va rispettato un rapporto massimo fra superficie impermeabilizzata e superficie totale di ½.

Nella zona a tessuto edilizio consolidato , il POC fissa la necessità della presenza dei seguenti standard compresi quelli già esistenti:

- **istruzione 12.560**
- **attrezzature collettive 2.735**

- **parcheggi 6.106**
- **spazi attrezzati a parco e per gioco e sport 8.235**

Il POC nella zona a tessuto edilizio consolidato individua aree idonee e strategiche per l'assetto urbano per l'allocazione degli standard da realizzare.

L'individuazione non costituisce per i suoli interessati vincolo preordinato all'espropriazione;

Il POC demanda al Piano degli Interventi, previo studio di fattibilità e piano economico - finanziario, l'individuazione degli standard da disciplinare secondo l'art 71 delle NTA del PSC;

l'individuazione delle aree a standard nel Piano degli interventi costituisce vincolo preordinato all'espropriazione e dichiarazione di pubblica utilità.

Le aree individuate dal POC idonee per la realizzazione di Standard, potranno essere trasformate anche da privati che stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:

- per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi, impianti sportivi, e attrezzature di interesse pubblico, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate, che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;
- per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.

Per recuperare il deficit di parcheggi pertinenziali privati e consentire la messa a norma dei centri abitati,

il Piano Programmatico incentiva progetti per la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati interrati.

Questi ultimi concorrono alla formazione di una quota del 30% degli standards urbanistici privati per gli ampliamenti delle costruzioni in zona consolidata. Tali manufatti non comportano aggravio del carico urbanistico, non costituiscono nuova costruzione.

E' consentito realizzare parcheggi interrati pertinenziali da alienare a condizione che il vincolo di pertinenzialità venga posto nel limite temporale di 5 anni dall'agibilità del manufatto e che siano ad una distanza percorribile di 200 m dall'alloggio di cui è pertinenza.

### **il dimensionamento dell'insediamento produttivo**

Nella relazione R2 è stato calcolato il complessivo fabbisogno di insediamenti produttivi.

La domanda generata da esigenze di razionalizzazione è quella legata alla necessità di adeguare la presente disponibilità di spazi delle imprese esistenti a rapporti di superficie per addetti stimati necessari ad ottimizzare la produttività e le condizioni ambientali di lavoro.

Tale domanda è stimata in 15 lotti per una superficie fondiaria di (2000x15) 30.000 mq, 3.000 mq per standard e 3.000 mq per viabilità. La superficie territoriale sarà pari a 36.000 mq. A questo è necessario incrementare un 30% di superficie per standard ambientali (10.800 mq). Il comparto edificatorio necessario per impianti artigianali sarà pari a **46.800 mq**.

Per la domanda generata da processi di crescita , si riflette sulla necessità di aumentare il numero di attività economiche per aumentare l' attrattività territorio nell'area prossima alla rete viaria della Fondovalle Calore , aumentando i servizi e le funzioni urbane.

Si pensa quindi ad una zona di tipo artigianale , funzionale ai settori trainanti del territorio ( attività di tipo artigianale e di trasformazione di prodotti agricoli) , ma con apporto di servizi direzionali e con attività commerciali che può essere funzionale al bacino dei comuni della Valle del Calore.

Il piano pone come previsione di sviluppo, l'insediamento di 30 nuove imprese da collocare nell'arco temporale di riferimento.

La richiesta di superficie per la collocazione delle nuove imprese è data dai seguenti parametri:

nuove imprese da collocare = 30

considerato che il numero medio di addetti per attività produttiva in provincia di Salerno è pari a 3.5:  
addetti = 105

posto come parametro una superficie pari a 5000 mq di superficie aziendale , per impresa con 10 addetti, il rapporto tra addetto e superficie aziendale è 500 mq/addetto;

Il fabbisogno stimato per la collocazione di aziende nuove è pari a  $(500 \times 105) = 52.500$  mq.

Considerando la necessità di incrementare tale superficie del 10% per la creazione di standard urbanistici, ai sensi del DM 1444/68 , si ottiene la superficie territoriale di 57.750 mq, a questo dato va aggiunto un'ulteriore 10% di superficie per la viabilità. Quindi la superficie da considerare è pari a 63.525 mq. Il piano si pone come obiettivo quello di raggiungere elevati standard ambientali. Si prevede quindi un 'aggiunta di superficie pari al 30% per standard ambientati. Il comparto produttivo di tipo artigianale-commerciale-direzionale sarà pari a **82.600 mq**.

Il piano quindi prevede **129.400** mq di aree per insediamenti produttivi.

Il POC individua due zone trasformabili nel quinquennio di riferimento: ZT1 e ZT2.

Nella zona D1, individuata dal Piano degli interventi, il piano si attua mediante P.I.P. così come definiti dalla L. 865/1971, e le destinazioni d'uso ammesse e le prescrizioni sono:

- impianti produttivi industriali, artigianali, commerciali, ammessi dalla L. 14/1982, Titolo III;
- servizi pubblici connessi con l'attività produttiva;
- residenze per custodi , personale tecnico e titolari dell'azienda ;
- parcheggi pubblici e privati;
- verde attrezzato,percorsi pedonali e ciclabili,piantumazioni;
- uffici amministrativi connessi all'attività produttiva.
- Non sono ammessi impianti produttivi nocivi ed inquinanti, subordinando l'autorizzazione all'insediamento dell'impianto a specifico parere dell'ASL in merito.
- Al fine di consentire tale valutazione si richiede tra gli elaborati progettuali specifica relazione sull'impatto ambientale e sull'emissione delle sostanze inquinanti (fumi, vapori, gas,polveri,aerosol

etc.) e sul trattamento delle acque reflue e la depurazione di eventuali agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

- La superficie da destinare a spazi pubblici non può essere inferiore al 10 % della superficie totale, escluse le sedi viarie.

Le zona D2 individuata dal Piano degli interventi è da destinarsi ad attività produttive di tipo commerciali ed artigianale e valgono le seguenti destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni :

- attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso
- laboratori ed attività artigianali
- impianti produttivi di trasformazione legati alla produzione agricola
- servizi connessi all'attività produttiva
- uffici
- parcheggi pubblici e privati
- verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni
- residenze per custodi, personale tecnico e titolari d'azienda ;
- uffici amministrativi connessi all'attività produttiva.
- Non sono ammessi impianti produttivi nocivi ed inquinanti, subordinando l'autorizzazione all'insediamento dell'impianto a specifico parere dell'ASL in merito.
- Al fine di consentire tale valutazione si richiede tra gli elaborati progettuali specifica relazione sull'impatto ambientale e sull'emissione delle sostanze inquinanti (fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc.) e sul trattamento delle acque reflue e la depurazione di eventuali agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.
- in zona D2 sono utilizzabili quantità edificatorie premiali per chi effettua interventi nel Centro Storico , almeno per l'80% di restauro e risanamento conservativo, per il riuso di edifici, o di isolati, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessiva stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, non superi il 25 per cento del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista; le quantità premiali devono poter essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi previsti;

Per i fabbricati esistenti nella "Zona di Trasformazione a carattere prevalentemente Produttivo" è ammesso, l'ampliamento nel rispetto degli indici di cui alla lettera d) e delle destinazioni d'uso previste dal piano.

### il dimensionamento degli spazi per attività terziarie

Nella relazione R3 è stato calcolato il complessivo fabbisogno di insediamenti produttivi.

Riguardo a tali attività terziarie di interesse locale (commercio, uffici, servizi alle famiglie ed alle imprese) il POC favorisce la localizzazione di tali tipologie di attività, compatibili con la residenza,

nell'ambito della struttura insediativa consolidata e nelle aree di nuova edificazione al fine di diversificare le funzioni urbane sfruttando, in tal senso, le previsioni di cui al co.4 dell'art.123 delle norme tecniche del Ptcp ( "Al fabbisogno residenziale, calcolato secondo i parametri che precedono, può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie - di superficie utile non superiore a 200 mq - per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti). D'altro canto come già evidenziato in precedenza, eventuali quote di attività terziarie potranno essere eventualmente localizzate, nell'ambito delle nuove aree Pip.

Riguardo alle attività turistiche un importante obiettivo, è il potenziamento dell'offerta di servizi turistici, legati alle risorse culturali, archeologiche, ambientali, paesaggistiche ed etnoantropologiche, nonché all'enogastronomia ed alla tradizione locale.

Prioritariamente, tale potenziamento, dovrà avvenire mediante la realizzazione di strutture turistiche legate alle risorse storiche, naturalistiche e agroalimentari (residence, bed and breakfast, case vacanze, agriturismi, country house) attraverso il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente attualmente non utilizzato, sott'utilizzato o da riqualificare. Va anche prevista anche la realizzazione di strutture ricettive e di servizi ad esse connessi utilizzando indici, tipologie e soluzioni compatibili con l' esigenza di tutela e valorizzazione.

Si prevedono 100 posti letto alberghieri per cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti con limitati interventi di adeguamento igienico funzionale nelle zone consolidate e in quelle di salvaguardia ambientale destinate alla fruizione naturalistica dei luoghi.

Gli edifici esistenti possono essere rifunzionalizzati e sono da destinarsi ad attività produttive di tipo turistico ricettivo e valgono le seguenti destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni :

- Residenza turistica
- alberghi, pensioni, ristoranti , villaggi;
- parcheggi pubblici e privati
- verde attrezzato , percorsi pedonali e ciclabili.
- Per i fabbricati esistenti è consentito ampliare la SU residenziale nel limite di 150 mq, senza aumento di volumetria.
- La restante volumetria del fabbricato può essere destinata alle attività turistiche ammesse.
- È consentito un ampliamento della volumetria esistente a condizione che questa sia destinata alle attività turistiche .
- Il Privato dovrà provvedere all'ampliamento delle strade di accesso ai fabbricati oltre alle opere di urbanizzazione primaria obbligandosi alla realizzazione con stipula di convenzione con il comune ;
- gli spazi scoperti per la realizzazione di parcheggi dovranno essere utilizzati preservandone la permeabilità, opportunamente piantumati con alberature di alto fusto e di verde attrezzato;
- il 70% della superficie scoperta deve essere attrezzata a verde

- aree parcheggio a servizio dell'impianto nella misura minima di 8mq/posto letto; per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, in caso occorre una maggiore superficie questa potrà essere reperita in aree che non formino parte del lotto , purchè asservite all'impianto con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

All'interno delle zone di trasformazione a vocazione turistica sono stati individuati aree D3 turistiche.

Il dimensionamento degli standard a servizio delle aree turistiche è determinato, ai sensi della LR n. 14/82, nella misura di 8 mq di parcheggio per posto letto e nella destinazione del 70 % della superficie scoperta dell'area, a verde attrezzato.

Interventi turistico-ricettivi, sono localizzati , nei centri storici e nella zona Consolidata , mediante il riutilizzo di aree di edifici dismessi, e nelle zone di trasformazione a carattere turistico ricettivo.

### *Le disposizioni programmatiche per il sistema insediativo a carattere identitario*

Per il centro storico, quale ambito urbano con carattere storico , artistico e di pregio ambientale, il POC pone le seguenti strategie:

- conservazione, recupero e adeguamento del patrimonio urbanistico - edilizio esistente;
- adeguamento antisismico del patrimonio edilizio;
- adeguamento funzionale, igienico e tecnologico del patrimonio edilizio degradato;
- regolamentazione delle aree non edificate e delle aree destinate alla viabilità;
- adeguamento degli standard urbanistici;
- densità edilizia e il peso insediativo non dovranno superare quelle preesistenti,

Gli standard urbanistici saranno realizzati secondo le qualità imposte dal DM 1444/1968, dalla LR 14/1982 ;

Per la conservazione e la valorizzazione del centro storico si prescrive l'approvazione di un apposito Piano di Recupero Attuativo cui riferire gli eventuali Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale previsti dalla normativa vigente; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero attuativo ai sensi della normativa vigente;

Dovranno essere previste misure di sostegno per gli interventi finalizzati a:

- recuperare l'architettura identitaria, anche attribuendo agli immobili vocazione turistica, di servizio, di promozione sociale e culturale;
- riadattare e far rinascere gli spazi pubblici comunitari quali le piazze, i luoghi della socializzazione e i mercati tradizionali;
- riattivare le botteghe artigiane e gli antichi mestieri, reinterpretandoli secondo i canoni della contemporaneità;

- promuovere la salubrità, la sicurezza e la qualità della vita nell'abitato mediante interventi di messa a norma, di adeguamento igienico-sanitario, di rimozione delle barriere architettoniche e di riqualificazione con modalità rispettose dell'identità.

**Le destinazioni d'uso consentite sono:**

- residenza
- servizi della residenza, uffici pubblici e privati
- alberghi, pensioni, ristoranti
- attrezzature commerciali al dettaglio
- laboratori artigianali che non producano inquinamento acustico superiore ai 45 dB od inquinamento dell'aria
- parcheggi pubblici e privati
- asili nido
- attrezzature di uso pubblico
- verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili.
- Sono vietati: industrie, laboratori artigianali rumorosi e/o molesti, macelli, stalle, porcili, parcheggi privati;

A favore dei soggetti privati che in attuazione del piano di recupero , effettuano interventi , almeno per l'80% di restauro e risanamento conservativo, per il riuso di edifici, o di isolati, il documento programmatico può prevedere quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessiva stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, non superi il 25 per cento del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare in aree edificabili in zona "C", in aggiunta a quelle già previste dallo strumento urbanistico, stipulando apposite convenzioni con il Comune; le quantità premiali devono poter essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi previsti;

al fine di ripristinare la tipologia originaria degli edifici oggetto di intervento potranno altresì abbattersi le volumetrie o superfici utili coperte costituenti superfetazioni o soprastrutture incongrue di epoca recente, non abusive, prive di valore storico, le cui quantità potranno aggiungersi a quelle premiali con dimensioni non superiori a due volte quelle dei manufatti oggetto di demolizione.

Modalità di attuazione del Piano:

- La zona omogenea A è soggetta all'approvazione di PUA -piano di recupero- come definito dalla legge 457/1978.
- In assenza di detto strumento, sono consentiti ad attuazione diretta:
  - interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi della normativa vigente, nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona.

- interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi.

#### Le disposizioni programmatiche per il sistema ambientale e delle identità'

Il POC punta come strategia di sviluppo sulla riqualificazione della riserva del fiume Calore.

La fruizione ha carattere esclusivamente scientifico, didattico, culturale, turistico- ambientale.

Attività compatibili:

- osservazione scientifica e amatoriale ;
  - escursionismo a piedi, a cavallo , in bicicletta;
  - gestione naturalistica dei boschi e l'attività di pastorizia compatibile con la fruizione ecologica dei luoghi; fruizione eco- turistica;
  - aree attrezzate per la sosta ricreativa, per la fruizione ambientale e storico culturale.
  - Recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse , o in via di dismissione , anche a fini turistici.
  - la rinaturalizzazione ed il recupero di fruibilità delle sponde con incremento dell' accessibilità ciclopedonale attraverso percorsi pubblici e la salvaguardia dei percorsi pubblici preesistenti;
  - per le fasce vegetate, la continuità di alberature lungo la sponda, da completare e reintegrare, con esclusione di quelle ricadenti nelle aree inondabili, per le quali va rispettato quanto indicato nei piani delle Autorità di Bacino.
- a) Interventi consentiti:
- le azioni e gli interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali, delle biocenosi e dei processi naturali, delle risorse e delle testimonianze culturali, dei caratteri e della qualità del paesaggio.
  - Attività manutentive e di restauro, strettamente connesse alla conservazione e fruizione, del paesaggio.
  - Eliminazione degli elementi degradanti, ripristino della funzionalità ecologica , parziali rimodellazione del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica.
  - Interventi strettamente necessari alla attività scientifica, didattica, di monitoraggio e alla fruizione turistico-ambientale.
  - Sono ammessi gli interventi necessari al miglioramento della qualità eco sistemica, e al ripristino e al restauro delle testimonianze storiche in essi presenti.
  - Aree attrezzate per la sosta a scopo ricreativo
  - Ripristino , valorizzazione , potenziamento e collegamento dei sentieri esistenti , attrezzati con punti di sosta , punti panoramici, punti per la formazione ,dando valore agli stessi di "percorsi didattici " , "sentieri natura". Lungo tali sentieri è ammesso la creazione di attrezzature di servizio (passarelle,

ponticelli, staccionate, scalette) e la dotazione di attrezzature informative, la dotazione di capanni d'osservazione per il bird-watching, torri d'avvistamento o di altre strutture didattiche e fruibili.

- Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.
- Interventi di adeguamento funzionale degli edifici attualmente esistenti, per una sola volta nei limiti del 20% della superficie utile lorda e comunque per non più di 30 mq.

La destinazione d'uso di tali manufatti può essere:

- residenza;
- attività connesse all'agricoltura;
- coltivazione agricola o la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione del livello di biodiversità
- attività connesse alla didattica;
- centro informazione;
- rifugio attrezzato;
- attività per la fruizione turistica;
- attività per la ricezione turistica;
- sono vietate nuove costruzioni e/o ampliamenti;
- le aree di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemati prevalentemente a verde, con l'utilizzo di specie autoctone, limitando il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo e per lo stretto necessario, sono ammesse pavimentazioni in pietra locale.
- Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi vive o muri a secco di altezza non superiore di 1 metro.
- Contestualmente alle attività edilizie consentite devono essere obbligatoriamente riconvertite le recinzioni esistenti diverse da quanto sopra descritto.

Modalità di attuazione del Piano:

- Gli interventi consentiti in tale area possono essere realizzati mediante Progetti Unitari di Intervento, in cui l'attuazione degli interventi deve essere coordinata da forme di progettazione operativa al fine di garantire l'unitarietà di concezione e di realizzazione. I progetti devono precisare gli interventi proposti attraverso analisi di supporto e determinazioni tecniche che ne consentono la valutazione sia in termini di fattibilità tecnico economica, sia in termini di impatto ambientale e territoriale.
- Il progetto unitario di intervento deve obbligatoriamente:
  - individuare i sentieri pedonali esistenti, disciplinandone il ripristino e/o adeguamento (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata);
  - localizzare i nuovi percorsi di servizio, scientifici didattici;
  - limitare o regolamentare le attività escursionistiche nelle aree considerate particolarmente fragili;

- mitigare gli eventuali effetti di disturbo prodotti da sorgenti inquinanti presenti all'interno o al margine delle aree di tutela ed incompatibili con le caratteristiche del sito e con l'equilibrio ecologico;
- promuovere azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse , o in via di dismissione , anche a fini turistici.

L'inserimento dei PUI nel Piano degli Interventi equivale a dichiarazione di pubblica utilità e disposizione di vincolo preordinato all'esproprio. Il vincolo preordinato all'esproprio ha valore decennale. Per gli edifici esistenti e le aree di pertinenza, gli interventi consentiti, si attuano mediante intervento edilizio diretto nei limiti della presente norma.

Gli interventi sono soggetti a valutazione di incidenza nei limiti della normativa vigente.

Per la riserva del Monte Alburno bisogna porre in essere azioni e i interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali, delle biocenosi e dei processi naturali, delle risorse e delle testimonianze culturali, dei caratteri e della qualità del paesaggio.

È necessario sostenere e promuovere la presenza di agricoltori come presidio umano dello spazio rurale, contro il degrado e la desertificazione del territorio.

Promuovere l'attrattività turistica e la produzione di prodotti alimentari e artigianali tipici in contesti di eccellenza ambientale, al fine di invertire i processi di spopolamento.

Tutelare, mediante idonee misure, le particolari e tipiche sistemazioni idraulico agrarie e forestali.

Salvaguardare le tradizionali e tipiche coltivazioni ad elevato valore paesaggistico e di difesa idrogeologica.

Tutelare, gli elementi di diversità biologica quali siepi, filari arborei, alberi isolati monumentali presenti nelle aree agricole e dei mosaici agricoli ed agroforestali di montagna.

#### **Interventi consentiti:**

- Attività manutentive e di restauro, strettamente connesse alla conservazione e fruizione, del paesaggio;
- Eliminazione degli elementi degradanti, ripristino della funzionalità ecologica , parziali rimodellazione del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica;
- Interventi strettamente necessari alla attività scientifica, didattica, di monitoraggio e alla fruizione turistico-ambientale;
- interventi necessari al miglioramento della qualità eco sistemica, e al ripristino e al restauro delle testimonianze storiche in essi presenti;
- Aree attrezzate per la sosta a scopo ricreativo;
- Ripristino , valorizzazione , potenziamento e collegamento dei sentieri esistenti , attrezzati con punti di sosta , punti panoramici, punti per la formazione ,dando valore agli stessi di "percorsi didattici ", "sentieri natura". Lungo tali sentieri è ammessa la creazione di attrezzature di servizio (passarelle,

ponticelli, staccionate, scalette) e la dotazione di attrezzature informative, la dotazione di capanni d'osservazione per il bird-watching, torri d'avvistamento o di altre strutture didattiche e fruibili;

- difesa del suolo;
- mitigazione del rischio idraulico;
- mantenimento delle trame del paesaggio agrario e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale, finalizzati al mantenimento, al riequilibrio nell'uso delle risorse e delle strutture, e tali da non alterare o pregiudicare le situazioni di valore e da favorire processi evolutivi delle forme del paesaggio;
- restauro di testimonianze storico culturali, scavi archeologici, recupero del patrimonio abbandonato;
- nuove opere, quali impianti tecnologici e corridoi infrastrutturali utili ai fini del comma 4, a condizione che siano in posizione marginale rispetto alle aree forestali, di prateria, identificando inoltre idonee fasce di tutela degli elementi paesaggistici morfologici e dei crinali a maggiore fragilità visiva;

**Per gli edifici esistenti sono ammessi :**

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, con l'obbligo del ripristino delle tipologie architettoniche e strutturali originarie;
- l'adeguamento igienico sanitario nella misura del 20% della volumetria esistente con l'obbligo del ripristino delle tipologie architettoniche e strutturali originarie;
- l'adeguamento nella misura del 50% della volumetria esistente, con l'obbligo del ripristino delle tipologie architettoniche e strutturali originarie, finalizzato alla rifunzionalizzazione del fabbricato per la produzione di prodotti alimentari e artigianale tipica ;
- l'adeguamento nella misura del 50% della volumetria esistente, con l'obbligo del ripristino delle tipologie architettoniche e strutturali originarie, finalizzato alla rifunzionalizzazione del fabbricato per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale che dimostri di intraprendere le seguenti attività:
  - azioni di tutela, mediante idonee misure, le particolari e tipiche sistemazioni idraulico agrarie e forestali;
  - salvaguardi le tradizionali e tipiche coltivazioni ad elevato valore paesaggistico e di difesa idrogeologica;
  - Tuteli, gli elementi di diversità biologica quali siepi, filari arborei, alberi isolati monumentali presenti nelle aree agricole e dei mosaici agricoli ed agroforestali di montagna .

**La destinazione d'uso di tali manufatti può essere:**

- residenza;
- attività connesse all'agricoltura;
- attività connesse alla didattica;
- attività connesse alla produzione di prodotti alimentari e artigianale tipica

- centro informazione;
- strutture ricettive extralberghiere , come disciplinate dalla Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17;
- agriturismo;
- sono vietate nuove costruzioni ;
- le aree di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemati prevalentemente a verde, con l'utilizzo di specie autoctone, limitando il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo e per lo stretto necessario ,sono ammesse pavimentazioni in pietra locale.

**Modalità di attuazione del Piano:**

- Gli interventi consentiti in tale area si attuano mediante intervento edilizio diretto nei limiti della presente norma.
- Tutti gli interventi sono soggetti a valutazione di incidenza nei limiti della normativa vigente.

Per le zone rurali il POC per ciascuna zona individua strategie di sviluppo:

**ZONA AGRICOLA DI PROTEZIONE:**

- a) riqualificazione, restituzione, recupero e ricostituzione degli equilibri ambientali alterati, favorendo l'integrazione delle aree degradate nel contesto ambientale e territoriale, eliminando i fattori di disturbo alla fauna (formazione di varchi protetti) e alle biocenosi vulnerabili; favorendo il ripristino delle biocenosi naturali potenziali e la ricostruzione di fasce di connessione ecologica.
- b) rifunzionalizzazione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con la realizzazione di nuovi manufatti, migliorando la qualità dei servizi, con particolare attenzione per quelli in grado di svolgere funzioni d'informazione, orientamento e selezione dei flussi di visitatori, in particolare nelle situazioni di particolare degrado e destrutturazione del paesaggio edificato;
- c) mitigazione degli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi ed in atto, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per la leggibilità, l'immagine e la funzionalità del parco, con interventi per attrezzature e servizi d'interesse del parco che comportino anche il ridisegno dei margini, il riordino delle aree di frangia;
- d) contenimento degli sviluppi infrastrutturali, in particolare viabilistici, che possono generare flussi di traffico o altri effetti indotti negativi per la tutela delle risorse e dell'immagine del parco; predisponendo la regolamentazione del sistema fruitivo, atto a preservare le zone di maggior valore naturalistico (in particolare sul litorale) con la formazione di percorsi obbligati;
- e) rilocalizzazione delle attività in situazioni di rischio idrogeologico o incompatibili con le finalità del Parco e definizione delle opere di mitigazione del rischio;
- f) recupero dei caratteri del paesaggio agrario, dei percorsi e dei beni di interesse storicoculturale.
- g) Il POC fissa i seguenti indici per gli ampliamenti e le nuove costruzioni:
  - Dc= 10 m

- $R_c = 0.05$  mq/mq
  - $HM = 9$  m
  - $D = 10$  m
  - $D_s = 10$  m dalle strade comunali e vicinali; 30 m dalle strade statali
  - $D_c = 5$  m
  - lunghezza massima delle fronti = 30 m
  - i parcheggi devono preservare la permeabilità, opportunamente piantumati con alberature di alto fusto e di verde attrezzato;
- h) Per la Residenza, nei limiti dell'indice fondiario:
- 0.003 per aree , pascolive e incolte
  - 0,03 mc/mq per aree seminative e a frutteto;
  - 0.05 mc/mq per aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti di produzione ciclica intensiva
- a) Per attività agricole-industriali di stoccaggio e trasformazione dei prodotti aziendali (per la lavorazione dell'ortofrutta e della IV gamma, silos, caseifici, frantoi e cantine aziendali) nei limiti dell'indice fondiario 0,7 mc/mq
- i) Per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive , incolte e pascolive , con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque , non vanno superati i seguenti limiti
- $R_c = 0.05$  mq/mq
  - $D_c = 20$  m
- j) Le esistenti costruzioni a destinazione agricola, in caso di necessità, possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata
- k) È consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere.

#### ZONA AGRICOLA ORDINARIA

- a) Interventi consentiti:
- l'ampliamento e potenziamento delle strade esistenti ;
  - Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria , restauro e ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione;
- b) Il POC fissa i seguenti indici per gli ampliamenti e le nuove costruzioni :
- $D_c = 10$  m
  - $R_c = 0.05$  mq/mq
  - $HM = 9$  m
  - $D = 10$  m

- Ds=10 m dalle strade comunali e vicinali; 30 m dalle strade statali
  - Dc= 5 m
  - lunghezza massima delle fronti = 30 m
  - i parcheggi devono preservare la permeabilità, opportunamente piantumati con alberature di alto fusto e di verde attrezzato;
- c) Per la Residenza, nei limiti dell'indice fondiario:
- 0.003 per aree , pascolive e incolte
  - 0,03 mc/mq per aree seminative e a frutteto;
  - 0.05 mc/mq per aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti di produzione ciclica intensiva
- d) Per attività agricole-industriali di stoccaggio e trasformazione dei prodotti aziendali (per la lavorazione dell'ortofrutta e della IV gamma, silos, caseifici, frantoi e cantine aziendali) nei limiti dell'indice fondiario 0,10 mc/mq
- e) Per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive , incolte e pascolive , con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque , non vanno superati i seguenti limiti
- Rc= 0.05 mq/mq
  - Dc= 20 m
- f) Le esistenti costruzioni a destinazione agricola, in caso di necessità, possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata
- g) È consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere.

#### - LE INFRASTRUTTURE -

Il POC individua le seguenti infrastrutture quali strategiche per lo sviluppo del territorio nel perieodo di riferimento:

- I. Fondovalle Calore
- II. Potenziamento strada Mainardi – centro
- III. Potenziamento strada Mainardi – Madonna del Piano
- IV. Potenziamento strada Mainardi – La Macchia
- V. Potenziamento sistema di depurazione
- VI. Potenziamento infrastrutture per il ciclo dei rifiuti