



COMUNE DI AGROPOLI
PROVINCIA DI SALERNO
REGIONE CAMPANIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROVINCIA DI SALERNO

RIMODULAZIONE DEFINITIVA A SEGUITO DELLA CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI.

IL SINDACO

dott. Roberto Antonio Mutalipassi

PROGETTAZIONE – UFFICIO DI PIANO

arch. Gaetano Cerminara

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DELL'UFFICIO DI PIANO

arch. Gaetano Cerminara

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

geom. Sergio Lauriana

CONSULENTI UFFICIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE SOCIO- ECONOMICA

arch. Antonio Elia Sica

ing. Pasquale Di Luccio

arch. Luca Giubileo

TITOLO TAVOLA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Delibera G.M. n. 102 del 06/04/2017 Delibera G.M. n. 222 del 21/08/2017 Delibera G.M. n. 81 del 05/04/2018 Delibera G.M. n. 207 del 13/07/2019 Delibera G.M. n. 294 del 31/10/2019 Delibera G.M. n. 130 del 26/06/2020	PROTOCOLLO
	Approvato con Delibera C.C. n. _____ del 23/02/2023	NUMERO TAVOLA A.2_OSS
DATA	Dicembre 2022	



CAPO I - OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE DEL P.U.C.	5
Articolo 1 - Definizione del P.U.C.	5
Articolo 2 - Obiettivi del PUC	5
Articolo 3 - Articolazione del P.U.C.	6
Articolo 4 - Articolazione della componente strutturale – P.S.C.	7
Articolo 5 - Articolazione della Componente programmatica-operativa - POC	8
Articolo 6 - Atti di Programmazione degli Interventi API.....	8
Articolo 7 - Finalità della disciplina urbanistica	9
Articolo 8 - Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del P.U.C.	9
Articolo 9 - Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore	9
Articolo 10 - Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)	10
Articolo 11 - Regime degli interventi edilizi	10
Articolo 12 - Misure di salvaguardia	10
CAPO II - DEFINIZIONI	10
Articolo 13 - Definizioni urbanistiche.....	10
Articolo 14 - Classificazione delle destinazioni d’uso	12
Articolo 15 - Destinazioni Abitative (DA).....	12
Articolo 16 - Destinazioni Commerciali (DC)	12
Articolo 17 - Destinazioni Terziarie (DT)	13
Articolo 18 - Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR).....	13
Articolo 19 - Destinazioni Produttive (DP)	13
Articolo 20 - Destinazioni Agricole e produttive specifiche dell’agricoltura (DAG).....	14
Articolo 21 - Parcheggi non pertinenti	14
Articolo 22 - Infrastrutture e servizi (URB)	14
Articolo 23 - Definizione degli interventi.....	14
CAPO III - ATTUAZIONE DEL PUC	14
Articolo 24 - Strumenti di attuazione	14
Articolo 25 - Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi	15
Articolo 26 - Strade	16
Articolo 27 - Norme generali per le principali fasce di rispetto	16
Articolo 28 - Fasce di rispetto delle strade.....	17
Articolo 29 - Fasce di rispetto delle linee ferroviarie	17
Articolo 30 - Fasce di rispetto dei corsi d’acqua.....	17
Articolo 31 - Fasce circostanti i punti di captazione idrica	17



Articolo 32 - Fasce degli elettrodotti.....	18
Articolo 33 - Area di rispetto cimiteriale	18
PARTE II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI: COMPONENTI DELLA PARTE STRUTTURALE DEL PIANO.....	19
CAPO IV - AREE TUTELEATE PER LEGGE	19
Articolo 34 - Siti naturali protetti: ZPS e SIC.....	19
Articolo 35 - PTP Cilento costiero	21
Articolo 36 - Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano.....	21
Articolo 37 - Ambiti di interesse archeologico.....	21
Articolo 38 - Beni culturali. Immobili vincolati.....	21
Articolo 39 - Bosco	21
Articolo 40 - Territori costieri tutelati	22
Articolo 41 - Aree danneggiate e/o percorse dal fuoco	22
Articolo 42 - Aree gravate da usi civici.....	23
Articolo 43 - Corsi d'acqua pubblici tutelati.....	23
Articolo 44 - Pericolosità e rischio idrogeologico e dell'erosione costiera	23
CAPO V - AREE DA TUTELARE E VALORIZZARE: SPAZI APERTI NATURALI	26
Articolo 45 - Spiaggia	26
Articolo 46 - Costa bassa.....	26
Articolo 47 - Falesia.....	26
Articolo 48 - Connessioni lungo il sistema infrastrutturale	27
Articolo 49 - Corsi d'acqua principali e secondari.....	27
Articolo 50 - Connessioni ripuarie	28
Articolo 51 - Aree di elevato valore paesaggistico	29
Articolo 52 - Interventi edilizi ammessi.....	30
CAPO VI - SPAZI APERTI AGRICOLI.....	31
Articolo 53 - Generalità	31
Articolo 54 - E1. Aree agricole a elevata naturalità e valore ecologico [ANE]	31
Articolo 55 - E2. Aree agricole con elevata dotazione di risorse naturali (AN)	34
Articolo 56 - E3. Aree agricole di elevato pregio per la produzione (AA)	36
CAPO VII - SISTEMA INSEDIATIVO. CITTÀ STORICA	38
Articolo 57 - Città storica	38
Articolo 58 - Zona A1. Tessuto storico della città murata	39
Articolo 59 - Zona A2. Tessuto storico di via Patella.....	45



Articolo 60 - Zona A3. Tessuto storico sviluppatosi a valle della città murata	47
Articolo 61 - Recupero e valorizzazione degli edifici storici	49
CAPO VIII - AREE DA RIQUALIFICARE. LA CITTÀ CONSOLIDATA.....	51
Articolo 62 - B1. Insediamento consolidato con prevalenza di case unifamiliari	52
Articolo 63 - B2. Insediamento consolidato con valore paesaggistico.....	53
Articolo 64 - B3. Insediamento consolidato con prevalenza di fabbricati condominiali	55
Articolo 65 - B4. Nuclei edificati in ambito rurale.....	57
Articolo 66 - B5. Piani attuativi in corso di realizzazione.....	58
Articolo 67 - RP. Zone di riqualificazione paesaggistica	58
Articolo 68 - Verde privato	60
Articolo 69 - Impianti sportivi esistenti – Strutture socio sanitarie assistenziali esistenti – Strutture turistico ricettive esistenti	60
CAPO IX - AREE PER LA PRODUZIONE ESISTENTI.....	61
Articolo 70 - Zona D1 – Attività produttive esistenti	61
CAPO X - RETE INFRASTRUTTURALE	62
Articolo 71 - Sistema della mobilità	62
Articolo 72 - Opere infrastrutturali viarie.....	62
CAPO XI - AREE AGRICOLE	63
Articolo 73 - Norme generali per le aree agricole	63
Articolo 73 - E4. Aree agricole ordinarie	64
Articolo 74 - E5. Aree agrituristiche e paesaggistico-ambientali	65
PARTE III – DISPOSIZIONI DI CARATTERE PROGRAMMATICO: COMPONENTI DELLA PARTE PROGRAMMATICA DEL PIANO.....	68
CAPO XII - PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANA.....	68
Articolo 75 - Aree di trasformazione	68
Articolo 76 - Aree di riqualificazione urbana (AR)	69
Articolo 77 - Aree di espansione Residenziale (AE).....	70
Articolo 78 - Aree di espansione produttiva (AP)	72
Articolo 79 - Aree di espansione turistica (AT)	73
Articolo 80 - Aree di espansione turistica a intervento indiretto (CT)	75
CAPO XIII -DEFINIZIONE DI STRUMENTI E PARAMETRI PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI NELLE AREE DI RIGENERAZIONE (AR).....	76
Articolo 81 - Perequazione urbanistica nelle AR.....	76
Articolo 82 - Atti di programmazione degli interventi.....	76



Articolo 83 - Diritto edificatorio (DiE)	77
CAPO XIV - DEFINIZIONE DI STRUMENTI E PARAMETRI PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI NELLE AREE DI ESPANSIONE (AE)	77
Articolo 84 - Perequazione urbanistica nelle AE	77
Articolo 85 - Il comparto perequativo	77
Articolo 86 - Ambiti di Equivalenza.....	78
Articolo 87 - Superficie perequata.....	78
Articolo 88 - Superficie territoriale residenziale.....	78
Articolo 89 - Superficie fondiaria	78
Articolo 90 - Volume edificabile residenziale	78
Articolo 91 - Volume edificabile commerciale.....	79
Articolo 92 - Volume edificabile totale.....	79
Articolo 93 - Area edificabile del comparto Ae	79
Articolo 94 - Numero di alloggi	79
Articolo 95 - Abitanti da insediare	79
Articolo 96 - Aree destinate a Standard locali.....	79
Articolo 97 - Aree destinate a Standard per il commercio	80
Articolo 98 - Aree destinate a viabilità	80
Articolo 99 - Superficie perequata destinata ad area di proprietà pubblica SPp.....	80
Articolo 100 - Diritto edificatorio.....	80
CAPO XV - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	80
Articolo 101 -Piani Urbanistici Attuativi.....	80
Articolo 102 - Procedimento per l'approvazione del PUA.....	81
Articolo 103 - Comparti edificatori	81
Articolo 104 - Convenzione per l'attuazione del comparto	82
Articolo 105 - Attuazione del comparto	82



PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE DEL P.U.C.

Articolo 1 - Definizione del P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale, in ottemperanza agli artt. 3 e 97 della Costituzione ed agli artt. 1 e seguenti della Legge n. 241/90, persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, imparzialità, economicità, trasparenza e pubblicità. Si ispira ai principi di semplificazione amministrativa e disciplina l'uso, valorizzazione e trasformazione del territorio comunale ai sensi della Legge 1150/42 e delle Leggi Regionali n° 14/82 e n° 16/2004.

Ulteriori principi ispiratori sono:

- l'equilibrata distribuzione ed integrazione delle dotazioni territoriali e delle diverse funzioni;
- la strutturazione della forma urbana e dello spazio pubblico;
- la trasformazione in chiave ecologica dell'insediamento;
- la valorizzazione, tutela e, ove necessario, la costruzione del paesaggio e dell'identità;
- l'efficiente equilibrio tra esigenze di trasformazione e sviluppo socio-economico ed esigenze di tutela e valorizzazione dei valori ecologici, ambientali, culturali ed identitari del territorio interessato.

Articolo 2 - Obiettivi del PUC

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) della città di Agropoli, definisce un quadro strategico organizzato in tre obiettivi generali, a loro volta, suddivisi in linee strategiche e azioni che persegue agendo con misure ordinarie (regole) e/o con il ricorso a progetti strategici:

- **OG1: Tutela e miglioramento della matrice ecologica,**
- **OG2: Riorganizzazione e rafforzamento dei sistemi infrastrutturali e ricettivi,**
- **OG3: Riqualificazione urbanistica e paesistica per il miglioramento della fruizione sociale e turistica.**

Le strategie proposte fanno riferimento, oltre che a misure di regolazione direttamente definite dal PUC nel proprio apparato normativo, a progetti unitari, più o meno complessi ed estesi, che tendono a rispondere in forma integrata a potenzialità ed esigenze trasformative di alcuni importanti nodi urbani.

I progetti che il PUC propone in quanto "strategici", ossia rilevanti ai fini delle strategie rappresentano il riferimento progettuale per l'Amministrazione Comunale al fine di indirizzare gli interventi di recupero, riqualificazione e trasformazione urbana e le politiche economiche e sociali nei prossimi anni e che quindi informano anche i contenuti del PUC e della sua attuazione.

Le indicazioni fornite dai progetti "strategici" sono state approfondite dal PUC., sia sotto il profilo strutturale che sotto il profilo programmatico-operativo, mantenendo ampi margini di flessibilità, in relazione alle incertezze previsionali che riguardano le situazioni congiunturali, i finanziamenti e le altre risorse disponibili, i comportamenti dei diversi attori istituzionali e gli esiti dei processi partecipativi che occorrerà innescare.

E' in questo quadro fluido e dialogico che la componente programmatica del PUC ha individuato gli ambiti di trasformazione urbanistica, da attuare sia attraverso Piani Urbanistici Attuativi che attraverso interventi diretti.



Articolo 3 - Articolazione del P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), conformemente a quanto previsto dalla Legge regionale n. 16/2004 e dal Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011, è costituito da disposizioni strutturali (nel seguito anche Componente strutturale, Piano strutturale o PSC) e disposizioni programmatiche (Componente programmatica, Componente operativa, Piano programmatico o POC). L'insieme delle due parti si compendia in un unico strumento di governo del territorio di cui deve essere garantita la coerenza interna.

Il Piano strutturale fornisce norme direttamente cogenti sul regime giuridico ed urbanistico dei suoli nonché direttive ed indicazioni per la redazione della componente operativa.

In particolare:

1. il Piano strutturale è proiettato sul lungo periodo ed è a sua volta composto da:
 - a) Regole che delineano le grandi scelte di qualificazione degli insediamenti e di tutela e valorizzazione e definisce le invarianti strutturali¹ del territorio, che garantiscono irrinunciabili equilibri ambientali, culturali ed insediativi, non suscettibili di programmazione a breve termine ed, in generale, di contrattazione. Regola, inoltre, l'attività edilizia nelle porzioni del territorio oggetto di urbanizzazione consolidata e non necessitanti di trasformazioni di carattere urbanistico;
 - b) Strategie ove, individuate le criticità e risorse del territorio, sono delineati gli obiettivi di sviluppo e valorizzazione e fornito il quadro delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi, nonché l'individuazione delle aree di trasformazione urbanistica per le quali il PSC detta obiettivi e parametri;
2. il Piano programmatico è proiettato sul breve periodo e:
 - a) individua le zone di trasformazione, con la definizione delle modalità attuative (intervento diretto, Piano Urbanistico Attuativo, comparti edificatori);
 - b) attribuisce conformativamente le destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi ed urbanistici;
 - c) individua e definisce le attrezzature e servizi della città;

Il Regolamento prevede che la Componente strutturale, facendo riferimento, in sintesi, agli elementi strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, precisi i seguenti aspetti del territorio:

- l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- i centri storici;
- la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI ed aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario;
- la perimetrazione delle aree in cui è possibile prevedere insediamenti destinati alla media e grande distribuzione commerciale anche in relazione al quadro infrastrutturale;
- l'individuazione delle zone a vocazione agricola e degli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- la ricognizione ed individuazione delle aree vincolate;
- la ricognizione delle infrastrutture ed attrezzature, puntuali ed a rete, esistenti.

Il Piano strutturale si proietta sul lungo periodo e prevede indicazioni, anche in termini di capacità insediativa, prescrizioni e trasformazioni la cui realizzazione è affidata a successivi Piani programmatici.

¹ la struttura fisica – naturale ed antropica; gli elementi infrastrutturali caratterizzati da notevole rigidità rispetto alla trasformazione; il particolare modo di essere del territorio (risorse, beni e modi di utilizzo).



Analizza più ciò che il territorio strutturalmente consente, allo stato attuale della tecnica e delle conoscenze, piuttosto di quanto sia necessario, nell'immediato, prevedere in relazione ai fabbisogni.

Articolo 4 - Articolazione della componente strutturale – P.S.C.

Le previsioni della componente strutturale si articolano in relazione di piano, elaborati grafici e descrittivi e norme di attuazione.

Gli elaborati comprendono:

QUADRO CONOSCITIVO	
QC1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
QC1.01	
QC2	LA DISCIPLINA DEI PIANI TERRITORIALI GENERALI E SETTORIALI
QC2.01	PTR - Disposizioni strutturali
QC2.02	PTCP – Disposizioni strutturali
QC2.03	PSEC – Fasce fluviali ed erosione costiera
QC2.04	PSAI – Inventario frane
QC2.05	PSAI – Rischio da frana
QC2.06	PSAI – Pericolosità da frana
QC3	LA RETE DELLE INFRASTRUTTURE ESISTENTI ED IN VIA DI REALIZZAZIONE
QC3.01	Infrastrutture per la mobilità e la logistica esistenti ed in corso di realizzazione
QC3.02A	Reti e impianti delle infrastrutture tecnologiche esistenti ed in corso di Realizzazione
QC3.02B	Reti e impianti delle infrastrutture tecnologiche esistenti ed in corso di Realizzazione
QC4	CARTA DEI VINCOLI
QC4.01	Vincoli ambientali
QC4.02	Carta delle aree percorse dal fuoco
QC4.03	Vincoli infrastrutturali
QC5	CARTA DELLE AREE DEMANIALI E DELLE PROPRIETÀ PUBBLICHE
QC5.01A	
QC5.01B	
QC6	LE UNITA' DI PAESAGGIO
QC6.01	
QC7	CENTRO STORICO
QC7.01	Destinazioni d'uso
QC7.02	Cronologia dell'edificato
QC7.03	Stato di conservazione
COMPONENTE STRUTTURALE	
QS	DISPOSIZIONI STRUTTURALI
	Progetto Strutturale che elenca e graficizza le azioni che, coerentemente con gli obiettivi generali, dovranno attuarsi mediante prescrizioni, direttive ed indirizzi; fornisce le perimetrazioni delle aree oggetto di prescrizioni, sia progettuali che ricognitive, immediatamente cogenti sulla disciplina dei suoli, nonché di direttive alla componente programmatica per le aree di trasformazione; individua qualitativamente il fabbisogno infrastrutturale e assegna i fabbisogni di attrezzature e servizi da soddisfare mediante uno o più POC.
QS.14.02.OSS	Disposizioni strutturali A (ottobre 2019)
QS.14.02.OSS	Disposizioni strutturali B (ottobre 2019)
QS.02	Stralcio Disposizioni strutturali/La città murata. Destinazioni d'uso
QS.03	Stralcio Disposizioni strutturali/La città murata. Cronologia dell'edificato
QS.04	Stralcio Disposizioni strutturali/ La città murata. Stato di conservazione
QS.05	Stralcio Disposizioni strutturali/ La città murata. Tipi di intervento



Articolo 5 - Articolazione della Componente programmatica-operativa - POC

Le previsioni della componente programmatica (POC) si articolano in relazione operativa, elaborati grafici, norme di attuazione.

COMPONENTE PROGRAMMATICA

P	PIANO PROGRAMMATICO/OPERATIVO
P.15.02.OSS	Disposizioni programmatiche A (aprile 2019)
P.15.02.OSS	Disposizioni programmatiche B (aprile 2019)
P.16.01.OSS	Atti di programmazione degli interventi (giugno 2020)

A. APPARATI NORMATIVI DEL PUC

A1.OSS	Regolamento urbanistico edilizio comunale (marzo 2018)
A2.OSS	Norme tecniche di attuazione (ottobre 2020)
B	Relazione di piano

Inoltre il PUC è costituito dai seguenti documenti:

- B. RAPPORTO AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA;**
- C. SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE;**
- D. PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA**
- E. CARTA D'USO AGRICOLO DEL SUOLO**

In caso di imperfetta corrispondenza fra tavole a scale diverse, fa sempre fede la tavola a scala più grande e dettagliata.

Articolo 6 - Atti di Programmazione degli Interventi API

Gli Atti di Programmazione degli Interventi disciplinano, in coerenza con i contenuti del PSC e del POC, gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

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



Nel presente PUC gli API sono articolati in schede sintetiche (API - SC) riferite agli Ambiti di Trasformazione ed alle infrastrutture ed attrezzature di progetto non rinviate alla pianificazione attuativa ed esterne agli Ambiti medesimi.

Articolo 7 - Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica regola la corretta utilizzazione del territorio, la conservazione dell'ambiente, la riqualificazione della città e l'uso ottimizzato delle risorse in coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- prescrive il recupero delle aree storiche e/o dell'impianto originario;
- regola la manutenzione delle zone consolidate;
- incentiva la ristrutturazione e riqualificazione ambientale, ecologica ed energetica delle zone degradate e/o inadeguate;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi della mobilità.

La disciplina urbanistica orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine ed una programmazione, nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture.

Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente. Il Permesso di costruire di cui al Capo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è a titolo oneroso, secondo le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale.

Articolo 8 - Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del P.U.C.

Gli elaborati del PUC sono predisposti e messi a disposizione su supporto cartaceo ed informatico.

In caso di divergenze tra previsioni cartacee ed informatiche prevalgono quelle cartacee depositate presso l'ufficio tecnico del Comune.

Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione.

Nel caso di divergenze tra elaborati del PSC e del POC prevalgono le previsioni del PSC.

Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa appartenenti alla medesima componente del PUC, prevale quella a maggior dettaglio.

Laddove permanessero controversie sull'interpretazione degli elaborati grafici, normativi e/o descrittivi l'interpretazione autentica è data dal Consiglio Comunale con propria deliberazione sulla base di Relazione istruttoria del responsabile del settore ed ha valore generale per ogni successivo caso assimilabile.

Articolo 9 - Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore

Rispetto alle aree oggetto di vincolo e/o di prescrizioni rivenienti da provvedimenti che esorbitano la competenza comunale, dalla Legge e/o dalla pianificazione sovraordinata, generale, territoriale e di settore, il PUC ha carattere meramente ricognitivo e, comunque, non esaustivo, rinviandosi alle disposizioni legislative specifiche ed alla pianificazione sovraordinata e di settore sia per la compiuta



individuazione fisica che per la disciplina applicabile che, ove più restrittiva, è da intendersi sempre prevalente rispetto a quanto in merito previsto dal PUC.

Articolo 10 - Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale sono attuate nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale ed in coordinamento con le stesse.

Nel caso di divergenze tra le previsioni del RUEC e quelle del PUC prevalgono queste ultime.

Articolo 11 - Regime degli interventi edilizi

Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla Legge.

Le trasformazioni edilizie esorbitanti le attività di edilizia libera di cui all'art.6 comma 1 del D.P.R. 380/2001 (TUE) sono assoggettate a Permesso di Costruire (P. di C.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), e comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), stabilite dalle Leggi nazionali e regionali vigenti al momento di esecuzione dell'opera, a seconda della categoria di intervento a cui la stessa è ascrivibile.

Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme di zona del PUC, in quanto la destinazione prevalente rientra tra quelle che il PUC esplicitamente vieta oppure in quanto compresi in tutto o in parte in aree destinate alla realizzazione della Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro / risanamento conservativo o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga, ove ciò è consentito, frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti deve comunque corrispondere la superficie fondiaria di zona e le relative dotazioni prescritte dal PUC per le nuove costruzioni. In caso contrario il frazionamento non può aver luogo e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

Articolo 12 - Misure di salvaguardia

A partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è sospeso l'esame ed il rilascio di atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che, sebbene conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano in contrasto con le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale adottato. Sono fatti salvi gli interventi in attuazione della pianificazione attuativa già approvata ed ancora vigente.

CAPO II - DEFINIZIONI

Articolo 13 - Definizioni urbanistiche

Le seguenti definizioni hanno lo scopo di fornire la corretta interpretazione ed applicazione delle norme del PUC:

- **Piano Strutturale Comunale (PSC):** la componente strutturale del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.
- **Piano Operativo Comunale (POC):** la componente programmatica del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.
- **Tessuto:** porzione di territorio identificata sulla base di specifici attributi fisici, morfologici e/o funzionali.



- **Comparto:** porzione di territorio per il quale il PUC prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive.
- **Comparto di rigenerazione:** porzione di territorio per il quale il PUC prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive approfondite dal POC e da esso individuate come zona **AR**.
- **Comparto di trasformazione:** porzione di territorio per il quale il PUC prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive approfondite dal POC e da esso individuate come zona **AE e AP**.
- **Carico urbanistico:** si definisce carico urbanistico il fabbisogno di strutture ed opere collettive (standard) indotto dall'insediamento primario. Esso è fissato, quale valore minimo, alla successiva definizione di standard nel presente regolamento RUEC, sulla base delle categorie funzionali degli immobili, fatti salvo valori maggiori stabiliti da specifiche norme nazionali e regionali. Si determina variazione del carico urbanistico nei seguenti casi:
 - incremento delle superfici utili;
 - modifica della destinazione d'uso in altra con CU maggiore.
- **Zona Territoriale Omogenea (ZTO):** è una porzione di territorio compresa nell'ambito di una o più ATO, per la quale il PUC definisce la disciplina urbanistica e individua la destinazione d'uso prevalente e quelle non consentite. Nell'ambito della medesima ZTO il PUC può ulteriormente specificare subzone distinte con riferimento ai parametri edilizi (altezze, distanze, caratteristiche tipologiche, etc.). Ai fini del coordinamento con le norme fondamentali regolanti l'urbanistica e l'edilizia il PUC individua le seguenti ZTO:
 - **A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Il PUC individua le seguenti sub-zone:
 - A1 – Tessuto storico della città murata.
 - A2 – Tessuto storico di via Patella.
 - A3 – Tessuto storico di valle
 - **B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
 - **AR:** le parti del territorio, per le quali il POC prevede l'esigenza di interventi coordinati di riqualificazione e/o rifunzionalizzazione precisando direttive ed indirizzi cui a ci si dovrà attenere nella definizione e realizzazione degli interventi;
 - **AE:** le parti del territorio, per le quali il POC destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità previsti per le zone B;
 - **AP:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva;
 - **E:** le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
 - **F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
 - **Area per i servizi di standard locali:** è una porzione di territorio compresa nell'ambito di una ZTO, destinata al soddisfacimento del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n.1444. Il PUC individua le seguenti sub zone:



- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade. A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione: i parchi pubblici, le aree verdi pubbliche ed attrezzate per il gioco bambini e per lo sport, le aree ospitanti gli impianti sportivi pubblici, sia al chiuso che all'aperto, le aree ospitanti attrezzature pubbliche per attività ludiche, dello spettacolo, per il tempo libero e per l'aggregazione e la socialità.
- aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi;
- aree per parcheggio pubblico;
- aree per attrezzature destinate all'istruzione.

Articolo 14 - Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso consentite e/o vietate sono indicate nei rispettivi articoli contenuti nelle presenti norme, salvo gli ulteriori divieti rivenienti dalla Legge e dalle specifiche norme di settore e fermo restando, in ogni caso, il rispetto dei requisiti, prescrizioni e disposizioni previsti dalla Legge.

2. I cambi di destinazione d'uso tra le destinazioni consentite sono ammessi salvo le limitazioni previste dalle presenti norme, nel rispetto della quantità massima di Volume Residenziale (Vr) eventualmente fissata e nel rispetto della Legge e del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n.1444.

Articolo 15 - Destinazioni Abitative (DA)

Partecipano della modalità d'uso le seguenti attività:

- **DA/1 Residenza permanente:** sono compresi le abitazioni aventi caratteristiche tali da essere adibite ad uso permanente di famiglie, anche costituite da un solo individuo. Sono compresi tutti gli spazi configuranti superfici non residenziali. Sono compresi altresì gli spazi ad uso di attività producenti servizi integrati con la residenza, quali laboratori, spazi per il lavoro autonomo compatibile con l'attività abitativa, ecc. Sono inoltre inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali; gli spazi per il lavoro domestico; le attività comuni non moleste ai sensi della legislazione.
- **DA/2 Residenze collettive:** sono comprese nella classe le abitazioni collettive, quali ostelli per la gioventù, case religiose di ospitalità ed i relativi servizi.
- **DA/3 Residenza turistica:** sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale, gli alloggi ad uso di "bed and breakfast", esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, country house ed i relativi spazi di intrattenimento e servizio. ~~Le abitazioni turistiche sono differenziate da quelle permanenti.~~ **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)**

Articolo 16 - Destinazioni Commerciali (DC)

In coerenza alla L.R.C. n. 1/2014 le destinazioni commerciali vengono distinte in:

- **DC/1:** Esercizi commerciali di vicinato, piccole strutture di vendita;
- **DC/2:** Esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia;
- **DC/3:** Medie strutture di vendita, per prodotti alimentari e non alimentari;
- **DC/4:** Medie strutture di vendita per il commercio di prodotti esclusivamente non alimentari;
- **DC/5:** Ipermercati: grandi strutture per prodotti alimentari e non alimentari;
- **DC/6:** grande struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari;
- **DC/7:** Grandi strutture del tipo G2 (G2 CQ, centri commerciali di quartiere, G2 CI, centri commerciali inferiori; G2 CS, centri commerciali superiori;



- **DC/8:** GACP: centro commerciale costituito da aggregazioni commerciali polifunzionali, cioè grande struttura di vendita formata in maniera prevalente da aziende commerciali, artigianali e di servizi aventi sede nel territorio regionale, per promuovere la modernizzazione delle piccole e medie imprese regionali, nonché per salvaguardare i livelli occupazionali;
- **DC/9:** MAP: mercato su area privata costituito da aggregazione di posteggi in numero di almeno 20, la cui singola superficie non supera 80 metri quadrati e di superficie complessiva di vendita non superiore a 10.000 mq.

Le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi, uffici e servizi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui.

Articolo 17 - Destinazioni Terziarie (DT)

1. Le destinazioni terziarie vengono distinte in

- **DT/1:** Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;
- **DT/2:** Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione;
- **DT/3:** scuole ed attrezzature per l'istruzione privata;
- **DT/4:** Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni direzionali, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca, sedi d'informatica e telematica;
- **DT/5:** Pubblici esercizi (ristoranti, bar, pizzerie, sale ristoro, pub, locali notturni, ecc.);
- **DT/6:** Studi d'artista, mostre ed esposizioni;
- **DT/7:** centri benessere, spa;
- **DT/8:** Autorimesse private;
- **DT/9:** Stazioni di servizio e di distribuzione carburante (attrezzature, assistenza automobilistica, autolavaggio, attività commerciali di servizio all'utenza con spazi tecnici e ristoro);
- **DT/10:** Discoteche, attrezzature per spettacoli all'aperto, congressuali, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, fiere ed esposizioni.

Articolo 18 - Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)

Le destinazioni turistico-ricettive vengono distinte in

- **DTR/1:** Alberghi e pensioni;
- **DTR/2:** Motel, residence;
- **DTR/3:** Centri congressuali;
- **DTR/4:** Campeggi, villaggi turistici, agri campeggi, campi da golf;

Articolo 19 - Destinazioni Produttive (DP)

Le destinazioni produttive vengono distinte in

- **DP/1:** Laboratori artigianali ed officine, artigianato produttivo;
- **DP/2:** Attività industriali;
- **DP/3:** Logistica, depositi e magazzini;
- **DP/4:** Centrali di produzione di energia rinnovabile da fotovoltaico (secondo il Piano PAES);
- **DP/5:** Centri intermodali.

Nelle zone residenziali, la compatibilità ambientale di tali attività deve essere sempre e comunque verificata dagli organismi competenti e dall'esito si accerterà la compatibilità con gli insediamenti esistenti.



Articolo 20 - Destinazioni Agricole e produttive specifiche dell'agricoltura (DAG)

Le destinazioni agricole vengono distinte in:

- **DAG/1:** abitazioni agricole (edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui L.R.C. 14/82), accessori e servizi (rimesse, cantine, piccoli depositi). Edifici colonici recuperati o recuperabili e abitazioni sparse destinate a uso civile antecedenti al 21.04.1983 e/o autorizzate ai sensi della Legge n. 47/85;
- **DAG/2:** fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini);
- **DAG/3:** allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq);
- **DAG/4:** impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse e officine per macchine agricole, non appartenenti a una specifica azienda agricola);
- **DAG/5:** annessi ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per la trasformazione, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale;
- **DAG/6:** turismo rurale, agri campeggi, pizzerie, trattorie aziendali o tipiche, circoli; immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica, L.R. n. 41/84, L. n. 99/04, L.R. n. 17/2001 e L.R. n. 5/2001;
- **DAG/7:** Impianti produttivi agro-alimentari, depositi agro-alimentari;
- **DAG/8:** serre;
- **DAG/9:** mercati aziendali (chiusi o aperti);
- **DAG/10:** macellerie agricole o aziendali;
- **DAG/11:** Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, impianti ippici per sport equestri, maneggi, canili.

Articolo 21 - Parcheggi non pertinenziali

I parcheggi non residenziali vengono distinti in:

- **DPA/1:** autorimesse;
- **DPA/2:** autosilo;
- **DPA/3:** terminal.

Articolo 22 - Infrastrutture e servizi (URB)

Le infrastrutture e i servizi vengono distinti in:

- **URB/1:** urbanizzazioni primarie;
- **URB/2:** urbanizzazioni secondarie.

Articolo 23 - Definizione degli interventi

Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle leggi nazionali e regionali, nonché dalle norme del regolamento edilizio a cui si rinvia per le relative specificazioni.

CAPO III - ATTUAZIONE DEL PUC

Articolo 24 - Strumenti di attuazione

Le previsioni del PUC si attuano mediante interventi pubblici, privati e misti.



Il PUC si attua attraverso intervento **diretto** o attraverso intervento **indiretto**, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

Per interventi **diretti** si intendono gli interventi realizzabili direttamente senza titolo abilitativo o sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali e regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, o per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo può essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.

Per interventi **indiretti** si intendono gli interventi subordinati dal PUC all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dalle presenti norme.

Gli interventi diretti e indiretti previsti dal PUC sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio e nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgano sugli strumenti urbanistici comunali.

Le Aree per le quali il PUC prevede l'attuazione tramite intervento indiretto e, dunque, mediante la disciplina di comparto edificatorio e di PUA sono alcune delle Aree di Trasformazione contenute nel POC così come disciplinato all'interno delle *Disposizioni di carattere programmatico*.

Il procedimento di esame e rilascio dei titoli edilizi, di formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, di formazione, adozione ed approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi e per la comunicazione ove prevista nei casi di edilizia libera, è regolato dalle norme legislative e regolamentari in materia e, ove non in contrasto con queste, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Articolo 25 - Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi

In ogni caso costituisce presupposto al rilascio del PdC o, ove applicabili, per la formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, **in tutto il territorio comunale ad eccezione delle zone omogenee E (emendamento 1)**, l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o la concreta previsione da parte del Comune di completa attuazione delle stesse nel successivo triennio, da dimostrarsi mediante la presenza nella vigente programmazione triennale OO.PP. con fonti finanziarie certe e l'approvazione del progetto di livello almeno preliminare.

A tal fine, per gli interventi di nuova costruzione nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, costituiscono opere di urbanizzazione primaria indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo:

- le strade a servizio dell'immobile, compreso l'allacciamento alla viabilità pubblica;
- gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere), i relativi allacciamenti alla rete urbana di smaltimento e l'effettiva capacità di quest'ultima di accogliere il carico aggiuntivo determinato dall'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e la concreta disponibilità di una portata idrica sufficiente al funzionamento dell'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali in media o bassa tensione e la concreta disponibilità di una potenza idonea al funzionamento dell'immobile



- ~~la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;~~ **(emendamento 1)**
- ~~la rete telefonica e di trasmissione dati;~~ **(emendamento 1)**
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche da cui è servito l'immobile;
- ~~spazi di verde attrezzato pubblici effettivamente ed immediatamente fruibili.~~ **(emendamento 1)**

La sussistenza di tali opere, quale condizione minima al rilascio o formazione del titolo abilitativo, deve risultare da apposita dichiarazione del Responsabile del Procedimento anche sulla base delle asseverazioni prodotte dall'istante in esecuzione del presente articolo.

Ove il suolo fosse solo parzialmente servito dalle opere prima elencate, il rilascio o la formazione del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che obblighi il richiedente a realizzare direttamente, a propria cura e spese le infrastrutture mancanti fino al completo soddisfacimento dei requisiti minimi previsti.

L'approvazione dello schema di convenzione compete al Consiglio Comunale che vi provvede a seguito di istruttoria dell'Ufficio comunale preposto all'attività urbanistica. E' facoltà del Consiglio Comunale l'approvazione di uno schema generale di convenzione da applicarsi in casi consimili.

Articolo 26 - Strade

Le norme regolanti la costruzione delle strade e delle intersezioni stradali sono quelle previste dal D. Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, e D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e fanno oggi riferimento alle disposizioni di cui al Decreto ministeriale 19 aprile 2006 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali e Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

Articolo 27 - Norme generali per le principali fasce di rispetto

Le fasce di rispetto non modificano la destinazione delle ZTO nelle quali le fasce stesse ricadono, pertanto tali aree concorrono alla formazione della volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

In via generale, per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale.

In tutte le fasce di rispetto non è ammessa la costruzione di edifici. E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili e verde attrezzato sia pubblico che privato. E' inoltre consentita l'attività agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la costruzione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli nel rispetto della normativa vigente in materia e previo convenzionamento con il Comune.

Nel caso norme successive modificchino la profondità e caratteristiche delle fasce di rispetto queste sono recepite dal PUC senza che ciò ne determini variante.

Fermo restando il carattere meramente ricognitivo dell'estensione delle fasce di rispetto e delle limitazioni che le stesse determinano alla trasformazione del suolo, per la cui precisa identificazione si rinvia alle norme di settore che, ove più restrittive, prevalgono su quanto qui disposto, nel seguito sono fornite le disposizioni specifiche per le principali tipologie di fasce di rispetto interessanti il territorio comunale.

Per le fasce di rispetto stradale interessanti i tratti che intersecano e/o lambiscono aree di idoneità faunistica (come ad esempio quelle corrispondenti alla strada sterrata che da Trentova raggiunge Punta Tresino, quelle ai margini sud-occidentali del confine comunale, quella di Moio alto previste negli elaborati QS14.02.OSS) il divieto di realizzare eventuali pompe di benzina/distribuzione carburante al fine di mitigare gli effetti di disturbo su habitat e specie.
(osservazione accolta della Regione Campania)



Articolo 28 - Fasce di rispetto delle strade

Il perimetro del centro abitato/edificato come definito dalle norme vigenti è quello che risulta delimitato nelle tavole del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), anche ai fini dell'applicazione delle norme previste nel Nuovo Codice della Strada.

Per le strade esterne al centro abitato, ai fini dell'edificazione, valgono le fasce di rispetto indicate nelle tavole del P.U.C. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Per le strade interne al centro abitato, ai fini dell'edificazione, la distanza dalle strade esistenti sono quelle indicate negli articoli relativi alla singole zone omogenee. Sono ammesse distanze inferiori, fermo restando la distanza minima di 10mt tra pareti finestrate nonché il rispetto delle vigenti norme sismiche, nei casi in cui il filo dei fabbricati adiacenti sia a distanza inferiore. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Articolo 29 - Fasce di rispetto delle linee ferroviarie

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

Articolo 30 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- 50 m per i fiumi;
- 10 m per i torrenti a scarsa portata;
- 50 m dal limite degli argini maestri e delle zone golenali;

Oltre quanto previsto dalle norme generali sono consentite le opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, interventi tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale. E' vietata la formazione di parcheggi di ogni tipo. E' invece consentita, la realizzazione di aree a verde attrezzato.

Articolo 31 - Fasce circostanti i punti di captazione idrica

Ai sensi del D.P.R. 236/88, per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

La zona di tutela assoluta, adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri.

La zona di rispetto deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;



- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

Articolo 32 - Fasce degli elettrodotti

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. Le dimensioni di tali fasce sono determinate ai sensi del DM 29 maggio 2008 - Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

Articolo 33 - Area di rispetto cimiteriale

E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli elaborati grafici del PUC. Sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della Legge sanitaria 1265/1934 e dalla Legge 983/1957. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.



PARTE II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI: COMPONENTI DELLA PARTE STRUTTURALE DEL PIANO

CAPO IV - AREE TUTELATE PER LEGGE

Il PUC individua e considera come componenti strutturali le aree tutelate per legge che implicitamente includono elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità dell'insediamento urbano.

Nello specifico queste sono:

- Siti naturali protetti: ZPS e SIC;
- PTP Cilento costiero;
- Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e relativa zonizzazione;
- Ambiti di interesse archeologico;
- Beni culturali. Immobili vincolati;
- Boschi;
- Territori costieri tutelati;
- Corsi d'acqua pubblici tutelati;
- Aree danneggiate e/o percorse dal fuoco;
- Aree gravate da usi civici;
- Pericolosità e rischio idrogeologico e dell'erosione costiera;

Articolo 34 - Siti naturali protetti: ZPS e SIC

Il comune di Agropoli è interessato dalla presenza di un'area ZPS – IT8050048 “Costa tra Punta Tresino e le Ripe Rosse” e un'area SIC- IT 8050032 “Monte Tresino e dintorni”.

Nei siti SIC e ZPS devono essere garantite le previsioni relative alla loro regolamentazione previste dallo specifico Piano di Gestione dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Nei siti in oggetto si applicano inoltre le misure previste *dalla DGR n. 803 del 16 giugno 2006, la DGR n. 2295 del 29 dicembre 2007 di presa d'atto e adeguamento della* **(osservazione accolta della Regione Campania)** *Deliberazione n. 23 del 19 gennaio 2007 della Giunta Regionale della Regione Campania - “Ulteriori Misure di Conservazione per le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Siti di Importanza Comunitaria (SIC)” e della Delibera di Giunta Regionale n. 795 del 19/12/2017* **(osservazione accolta della Regione Campania).**

Nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Siti di Importanza Comunitaria (SIC) della Regione Campania è fatto divieto di:

- a) esercitare l'attività venatoria in data antecedente alla terza domenica di settembre, con l'eccezione della caccia di selezione agli ungulati e al cinghiale;
- b) esercitare l'attività venatoria successivamente al 15 gennaio con l'eccezione della caccia di selezione agli ungulati e al cinghiale e di quella da appostamento per due giornate prefissate alla settimana;
- c) svolgere attività di addestramento di cani da caccia, con o senza sparo, prima della seconda domenica di settembre e, dopo la chiusura della stagione venatoria;
- d) effettuare la preapertura dell'attività venatoria;
- e) effettuare l'attività venatoria in deroga ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, lettera c), della Direttiva 79/409/CEE del Consiglio del 2 aprile 1979;
- f) attuare la pratica dello sparo al nido nello svolgimento dell'attività di controllo demografico delle popolazioni di corvidi;



- g) effettuare ripopolamenti a scopo venatorio, ad esclusione di quelli realizzati nelle aziende faunistico-venatorie e di quelli effettuati con fauna selvatica proveniente dalle zone di ripopolamento e cattura insistenti sul medesimo territorio;
- h) abbattere esemplari appartenenti alle specie pernice bianca (*Lagopus mutus*), combattente (*Philomachus pugnax*) e moretta (*Aythya fuligula*);
- i) realizzare nuove discariche o nuovi impianti di trattamento dei rifiuti;
- j) lo svolgimento di attività di circolazione motorizzata fuoristrada, fatta eccezione dei mezzi agricoli, dei mezzi di soccorso, controllo e sorveglianza, nonché dell'accesso al fondo degli aventi diritto;

Nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Siti di Importanza Comunitaria (SIC) della Regione Campania è fatto obbligo di mettere in sicurezza elettrodotti e linee aree ad alta e media tensione rispetto al rischio di elettrocuzione ed impatto.

Vanno assoggettate a procedure di Valutazione di Incidenza, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia, tutte le opere che possono avere incidenze significative negative sui siti ZPS IT8050048 "Costa tra Punta Tresino e le Ripe Rosse" e SIC IT8050032 "Monte Tresino e dintorni". Lo studio di incidenza dovrà rispondere, nei contenuti, alle disposizioni del allegato G del DPR 35 7/97 e s.m.i. e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

(osservazione accolta della Regione Campania)

Vanno assoggettate a procedure di Valutazione di Incidenza Appropriata il progetto Eco-Archeologico di M. Tresino nonché gli interventi afferenti alle aree in cui le fasce di rispetto stradale intersecano o lambiscono aree di idoneità faunistica che corrispondono a quelle relative alla strada sterrata che da Trentova raggiunge Punta Tresino, a quelle ai margini sud-occidentali del confine comunale, di Moio alto e all'arteria esistente di cui è previsto l'ampliamento.

(osservazione accolta della Regione Campania)

Tutti gli interventi afferenti alle aree agricole ricadenti nelle ZPS e SIC, dove è consentito l'intervento edilizio seppur con indici minimi, per evitare interferenza su habitat e specie di importanza comunitaria ed eccessivo consumo di suolo agricolo, devono essere sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza; inoltre, per gli aspetti non già considerati, si dovrà garantire la conformità con quanto stabilito dalle Linee Guida per il Paesaggio in Campania, parte integrante del Piano Territoriale Regionale, al paragrafo 6.3.1 "Indirizzi di carattere generale di 'salvaguardia del territorio rurale e aperto' in relazione all'edificabilità in zona agricola. In particolare, i fabbricati eventualmente da realizzare in tali aree dovranno essere commisurati alla capacità produttiva del fondo e delle colture praticate come comprovate da piani di sviluppo aziendale presentati da imprenditori agricoli a titolo principale e redatti a cura di un tecnico abilitato. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- di effettuare interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesto la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
- di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.

(osservazione accolta della Regione Campania)



Articolo 35 - PTP Cilento costiero

Il territorio a sud-ovest del comune di Agropoli è sottoposto, in parte, alle disposizioni del Piano territoriale paesistico – Cilento Costiero redatto ai sensi dell'art. 1 bis della legge 8 agosto 1985, n.431.

Le categorie di beni tutelate dal PTP sono quelle individuate dall'art. 1 della legge 29 giugno 1939, n.1497 e dall'art. 1 della legge 8 agosto 1985, n. 431.

Il territorio comunale di Agropoli ricade negli ambiti C.I., C.I.R.A.3. e C.I.P.C. e all'interno di esse si applicano perciò le relative norme di tutela.

Articolo 36 - Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano

Il Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano (PNCVD) è stato istituito con la L.394/1991, e con DPR 5/6/1995 è stato istituito l'Ente Parco. Relativamente alla zonizzazione del PNCVD il territorio a sud-ovest del comune di Agropoli ricade in quattro differenti zone a diverso grado di tutela e protezione ossia A1, B1, C1, C2 e D.

Il territorio comunale di Agropoli ricade negli ambiti A, B, C1, C2, D del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e *all'interno di esse prevalgono le disposizioni del Piano del Parco, ai sensi del comma 7 dell'art. 12 della legge 394/91.* (osservazione accolta del PNCVD)

Articolo 37 - Ambiti di interesse archeologico

Comprendono aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico; in tali aree è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.

In considerazione del suo interesse archeologico, l'intero territorio comunale di Agropoli è considerato ambito d'attenzione archeologica (secondo le Linee Guida per il paesaggio della Campania) e a esso è attribuito un valore archeologico potenziale ipotizzato in base a ritrovamenti diffusi. Il P.U.C. individua sull'intero territorio le aree di attenzione archeologica. Di conseguenza, è fatto obbligo al Comune di trasmettere alla Sovrintendenza per i Beni Archeologici copia di ciascun P.U.A. ricadente in tali ambiti, immediatamente dopo la sua adozione, ed ai soggetti pubblici e privati che intendano realizzare interventi comportanti scavi anche limitati di preavvertire detta Sovrintendenza con 20 giorni di anticipo dell'inizio dei lavori.

Gli ambiti di interesse archeologico sono individuati nell'elaborato cartografico del PSC §14_02.

Articolo 38 - Beni culturali. Immobili vincolati

Si tratta di edifici vincolati ai sensi dell'art 1 della Legge 1089/39 e dell'art. 10 comma 1 del D.lgs 42/2004. esso è riferito agli edifici di interesse storico e di valore artistico, esistenti nel comune.

Gli immobili che rientrano in questa categoria sono:

- D.M. 12 gennaio 1982 e succ.
- D.M. 14 aprile 1973 e succ.
- D.M. 10 settembre 1984
- D.M 28 giugno 1976
- D.D.R. 995 8 aprile 2011

Articolo 39 - Bosco

I territori coperti da foreste e da boschi sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico.

Il riferimento normativo per la tutela delle aree boscate è il D. lgs. n. 157/2006 - art. 12 lett. g).

Il vincolo tutela i beni forestali anche attraverso il recupero alla forestazione di terreni nudi, cespugliati o comunque abbandonati e non utilizzati per altre produzioni agricole o zootecniche. Il vincolo è



finalizzato inoltre alla tutela naturalistica, alla protezione idrogeologica, alla ricerca scientifica, la valorizzazione turistico-ricreativa.

In tali aree ogni movimento di terreno, nonché qualsiasi attività che comporti mutamento di destinazione ovvero trasformazione nell'uso dei boschi e dei terreni nudi e saldi sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica e subordinati alle modalità esecutive prescrittive.

Sul patrimonio edilizio esistente in tali aree sono consentiti interventi di :

- a) Manutenzione ordinaria (MO);
- b) Manutenzione straordinaria (MS);
- c) Restauro e risanamento (RR);
- d) Ristrutturazione edilizia (RI).

Previa relazione agronomica asseverata a firma di un tecnico abilitato che dimostri l'inesistenza del "bosco", la relativa area partecipa al raggiungimento del lotto minimo, nonché assume i parametri urbanistici di cui alla zona E confinante.

Articolo 40 - Territori costieri tutelati

I territori costieri di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, ossia compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare ad eccezione di quelli rientranti nelle aree di cui al successivo comma 2 dello stesso articolo, sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico.

I beni di cui al comma 1 sono soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs 42/2004 e succ. mod. ed int.

Il vincolo tutela il valore paesaggistico del bene, in base alle sue caratteristiche naturali, al fine di preservarlo da distruzione o modifiche che possano recare pregiudizio.

Articolo 41 - Aree danneggiate e/o percorse dal fuoco

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dall'art. 12. lett. g del D.lgs n. 157/2006.

Ai sensi delle Legge Quadro in materia di incendi boschivi (L. n. 353/2000) si esercitano sul territorio i seguenti vincoli:

VINCOLI QUINDICENNALI

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

VINCOLI DECENNALI

Sulle zone boscate e sui pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è vietata per dieci anni la realizzazione di edifici, nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

VINCOLI QUINQUENNALI

Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi,



per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.

Articolo 42 - Aree gravate da usi civici

Gli usi civici consistevano nei diritti spettanti ad una collettività organizzata ed insediata su un territorio di trarre utilità dalla terra, dai boschi e dalle acque e si inquadrava nell'ottica tipica di una economia di sussistenza. Con l'art. 142, lett. h) del D.Lgs n. 42/2004 – “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e il D.lgs n. 157/2006 - art. 12 lett. h, le zone gravate da usi civici sono diventati beni paesaggistici tutelati per Legge.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa.

Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del citato D.Lgs n. 42/2004.

Articolo 43 - Corsi d'acqua pubblici tutelati

La rete idrografica, svolge un ruolo fondamentale per la salvaguardia della risorsa acqua e per il rispetto o il ristabilimento degli equilibri idrogeologici, con particolare riferimento alle aree da tutelare e valorizzare.

I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico sulle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt, ciascuna sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico e soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs 42/2004 e succ. mod. ed int.. La norma tutela non solo le sponde o il piede degli argini, per una fascia di 150 mt, ma anche l'intero corso d'acqua.

Articolo 44 - Pericolosità e rischio idrogeologico e dell'erosione costiera

Il P.U.C. tiene conto degli allegati geologici sviluppati a suo corredo, concernenti le indagini di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e geologico-tecnica come disposto dalle norme e dalle disposizioni di legge in materia.

Compatibilmente con ed in relazione al grado di pericolosità e rischio dovranno essere privilegiati gli interventi di mitigazione basati: sul rimboschimento e sulle tecniche di consolidamento dei versanti, di sostegno e sistemazione idraulica, così come indicate nel “Quaderno delle opere tipo” predisposto dall'Autorità di Bacino.

Relativamente alle aree soggette a vincolo del PSAI e del PSEC, l'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele il piano prevede:

Al fine della conservazione, della difesa e della valorizzazione del suolo nel rispetto delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio, nonché al fine di eliminare, mitigare o prevenire i rischi derivanti da dissesti di versante o da esondazione dei corsi d'acqua, il PUC, ha recepito tutti gli indirizzi, norme e prescrizioni del PSAI e del PSEC, ed in particolare:

- ha tenuto conto di tutta la cartografia tematica del PSAI e del PSEC e delle mappe della pericolosità e del rischio, da alluvioni, da dissesti di versante e da erosione, nel zonizzare urbanisticamente il territorio comunale e nel definire le possibili destinazioni di uso;
- rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione del PSAI e del PSEC per la disciplina delle attività urbanistiche ed edilizie possibili nelle aree classificate a diversi livelli di pericolosità e rischio.

Qualsiasi previsione urbanistica e/o intervento (qualora dovessero risultare non compatibili con la soglia di rischio generate a seguito della loro stessa previsione) dovrà rispettare le prescrizioni vincolanti di cui alle NTA relative al PSAI



ed al PSEC dell'ex Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, attuale Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale. **(osservazione accolta della Regione Campania)**

Qualsiasi intervento e/o previsione, che non sia un programma, progetto, PUA o altro Piano già sottoposto a parere dall'Autorità competente, ai sensi dell'art. 7 delle stesse NTA del PSAI dell'ex AdB, sia preventivamente verificato alla luce del livello di "Rischio" dallo stesso indotto, nonché del relativo aumento del carico urbanistico direttamente ed indirettamente prodotto sull'area vasta e non solo strettamente connesso all'area di intervento oggetto di PUA, attraverso gli "Schemi per l'attribuzione dei livelli di rischio" di cui agli Allegati alle Norme Tecniche di attuazione del PSAI. **(osservazione accolta della Regione Campania)**

Nelle aree di maggior pericolosità idrogeologica, in relazione ai Piani di Emergenza ed ai Piani di Protezione Civile, occorre prevedere opportuni Programmi di Prevenzione dei rischi e Programmi Preliminari di azioni (monitoraggio, presidio). Nel Piano di Protezione Civile del Comune di Agropoli occorre prevedere inoltre una cartografia riportante le aree di emergenza in relazione alla zonizzazione del territorio (Disposizioni Strutturali) e alle infrastrutture viarie. Nello stesso Piano occorre inserire le aree soggette ad allagamento della viabilità urbana (in caso di eventi meteorici estremi, causati dall'assenza e/o dalla medifica della rete idrografica e/o dall'errato dimensionamento delle rete fognaria cittadina) al fine di gestire il fenomeno con sistemi di monitoraggio ed allerta e scongiurare la perdita di vite umane. **(osservazione accolta dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale)**

In merito alla gestione e utilizzo delle risorse idriche finalizzate alla loro regimentazione, depurazione e tutela in un'ottica di risparmio idrico e riutilizzo, i PUA dovranno riportare:

- ✓ tavola di raffronto tra zonizzazione del PUC, PUA, Varianti, con il reticolo idrografico superficiale, con evidenziazione di eventuali tratti canalizzati, cementati e tombati, con gli acquiferi presenti, con indicazione della presenza di eventuali pozzi e sorgenti anche non captate, e con ulteriori elementi cartografici e bibliografici eventualmente presenti agli atti dell'amministrazione;
- ✓ relazioni e grafici relativi alle reti idriche e fonti di approvvigionamento, alle reti fognarie, con particolare riferimento all'impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate; agli interventi per la tutela qualitative e quantitative delle risorse idriche superficiali e sotterranee e marino costiere;
- ✓ individuazione delle reti di sotto servizi per l'approvvigionamento delle risorse idriche potabili e il collettamento e il convogliamento delle acque reflue, meteoriche e fecali; eventuali Reti duali (comma 2 dell'art. 146 del DLgs. 152/2006);
- ✓ verifiche sulle dotazioni idriche necessarie in relazione allo sviluppo demografico atteso; sulle portate di acque reflue (meteoriche e nere) derivanti dalle aree suddette. **(osservazione accolta dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale)**

In generale, al fine della tutela delle acque, i PUA dovranno sviluppare specifiche norme che prevedano di:

- ✓ privilegiare l'impiego di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;
- ✓ prevedere per le aree destinate agli insediamenti produttivi l'impiego di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo;
- ✓ prevedere, nella realizzazione, nei nuovi insediamenti, sistemi per il risparmio della risorsa idrica, con particolare riferimento agli usi (potabili, irrigui, industriali), quali: dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile; raccolta delle acque meteoriche sia dalle superfici impermeabili sia dalle coperture e aree scoperte di pertinenza del piazzale e dei parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate, invece che nei recapiti fognari, in serbatoi o cisterne e accumuli naturali; per irrigazione del verde di pertinenza, pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, usi consentiti all'interno delle abitazioni e/o degli insediamenti industriali, antincendio. **(osservazione accolta dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale)**

In tutti gli interventi previsti dal PUC dovranno essere previste azioni atte a favorire:

- ✓ il contenimento del consumo di suolo attraverso la tutela del suolo dai processi di consumo urbanistico, erosivi di frana, di allagamento e alluvione, di rischio erosione costiera;



- ✓ *la salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e compatibilità dei deflussi nei ricettori finali derivanti da nuove impermeabilizzazioni;*
- ✓ *la protezione dei suoli e delle acque, essendo risorse limitate e non rinnovabili e costituendo elementi prioritari per l'ecosistema nella sua interezza;*
- ✓ *il rafforzamento dei processi finalizzati alla gestione integrata della costa e delle aree di foce, atte a favorire: il recupero e risanamento dei lembi degli habitat dunali e degli habitat degradati; la rinaturazione e ripristino della valenza ecologica-paesaggistica dell'area di costa;*
- ✓ *il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche e delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti (fiume, rio, torrente, vallone, canale), per il buon livello di qualità del corpo idrico e gestione del rischio di alluvioni, attraverso processi di recupero dei corsi d'acqua e delle cenosi ripariali e acquatiche, di scarpate (contrasto al rischio di erosione, esondazione, contenimento, ecc.); conservazione e/o l'incremento della vegetazione esistente lungo i corsi d'acqua; il divieto della eradicazione della vegetazione riparia autoctona esistente; l'eliminazione delle specie alloctene infestanti in particolare lungo corsi d'acqua e sulle aree di costa;*
- ✓ *il mantenimento della permeabilità dei suoli attraverso: la riduzione, nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino l'impermeabilizzazione superficiale del suolo; il rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo; il ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06; privilegiare la realizzazione di parcheggi interrati al di sotto di spazi già coperti, riducendo al minimo la previsione di quelli al di sotto degli spazi aperti in quanto, pur prescrivendo per la copertura dell'autorimessa una sistemazione a verde attrezzato, la loro realizzazione è comunque da considerare nuovo suolo impermeabilizzato; limitare la costruzione di piscine in quanto non costituiscono superfici permeabili;*
- ✓ *il ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana delle aree fluviali e di costa della qualità ambientale/ecologica delle aree degradate e vulnerabili, in particolare si evidenziano le seguenti azioni da perseguire:*
 - *incremento, nelle aree urbane, produttive, periurbane e rurali, della copertura degli alberi nelle aree verdi al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico;*
 - *sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, di unità immobiliari, di pertinenze e recinzioni, di aree commerciali di impianti produttivi, utilizzando vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca la conservazione dell'originale equilibrio di ruscellamento ed infiltrazione nonché cenosi miste, sempreverdi e caducifoglie, per ottimizzare la rimozione degli inquinanti;*
 - *creazione di zone cuscinetto con aree verdi con vegetazione di alberi ed arbusti (buffer strips, barriere vegetali, cinture verdi ecc.).* **(osservazione accolta dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale)**

In tutti gli interventi diretti previsti dal PUC, nelle zone a diverso livello di pericolosità e rischio, dovranno essere rispettate le norme contenute nei vigenti PSAI e PSEC e corredare la documentazione da presentare al Comune con i documenti di cui alle lettere l) e n) dell'art. 39 del RUEC. **(osservazione accolta del Genio Civile di Salerno)**

Nelle aree a pericolosità e rischio elevato e molto elevato, per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente si dovrà disporre l'esecuzione di valutazioni rispetto al vigente Piano di Emergenza Comunale. **(osservazione accolta del Genio Civile di Salerno)**



CAPO V - AREE DA TUTELARE E VALORIZZARE: SPAZI APERTI NATURALI

Articolo 45 - Spiaggia

Individua i sistemi di spiaggia costituiti da depositi sabbiosi e/o ciottolosi in equilibrio con la retrostante zona dunale e la spiaggia sommersa se presenti.

Le modalità di intervento vengono rimandate alla reazione di un Piano di utilizzazione delle aree demaniali o un Piano spiagge.

Articolo 46 - Costa bassa

La costa bassa è caratterizzata da arenili utilizzati per la balneazione. Essa è messa in pericolo dai fenomeni erosivi, e dalle pressioni della città che hanno ridotto e quasi totalmente isolato la fascia costiera dal sistema delle aree naturali terrestri, per lo meno dal porto fino alla Torre di S. Marco. Le opere infrastrutturali e lo sviluppo dell'urbanizzazione hanno completamente eliminato la zona dunale e retrodunale che costituivano gli elementi ambientali di transizione.

Sono consentite le seguenti attività:

- Balneazione con i relativi servizi come ristorazione, vendita di bevande e intrattenimento dei fruitori della spiaggia;
- Attività sportive relativamente alle attività adatte alle spiagge;
- Ricreazione e gioco per i bambini;
- Manifestazioni culturali, artistiche e musicali all'aperto;

Interventi consentiti:

- Interventi per la difesa della costa dai fenomeni di erosione;
- Costruzione rimovibili per i servizi alla balneazione;
- Impianti sportivi delle attività adatte alle spiagge;

Per le zone di cui al presente articolo individuate e perimetrate all'interno del *Piano stralcio per l'erosione costiera* si applicano le norme e le prescrizioni da quest'ultimo definite.

Articolo 47 - Falesia

La zona individua le aree morfologicamente definibili come promontori e falesie. Esse sono caratterizzate da un particolare valore scenico percettivo, naturalistico e morfologico e per questo sono assoggettate a misure di salvaguardia

L'obiettivo principale per queste zone è il loro restauro paesaggistico.

In queste aree è fatto assoluto divieto di realizzare nuove costruzioni. In generale è vietato qualsiasi intervento che possa alterare le dinamiche morfoevolutive del versante e fronte costiero, comportare modifiche anche locali al profilo di equilibrio dei versanti, alterare le condizioni di stabilità delle coltri superficiali podologiche e detritiche.

Sono consentiti invece:

- interventi per la difesa della costa dai fenomeni di erosione da realizzarsi con tecniche ad elevata reversibilità e/o a basso impatto ambientale caratterizzati da un corretto inserimento ambientale e paesaggistico;
- il recupero, la riqualificazione e l'adeguamento dell'accessibilità e dei percorsi attraverso soluzioni progettuali altamente sostenibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Le attività consentite sono:

- escursionismo e arrampicata sportiva nelle falesie, nelle scogliere, e negli ambienti rocciosi
- l'accesso alle cavità naturali e alle grotte;



- interventi che consentono la manutenzione della struttura floristica, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi nelle aree di macchia mediterranea, bosco e gariga delle creste rocciose e delle aree costiere;
- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione
- programmi di monitoraggio e ricerca scientifica.

Per le zone di cui al presente articolo individuate e perimetrate all'interno del *Piano stralcio per l'erosione costiera* si applicano le norme e le prescrizioni da quest'ultimo definite.

Articolo 48 - Conessioni lungo il sistema infrastrutturale

Si tratta delle fasce lineari a verde di tipo residuale e spontaneo, localizzate lungo gli assi infrastrutturali principali, ferrovia e provinciale.

Il PUC in coerenza con gli indirizzi del PTCP persegue l'obiettivo di aumentare la stabilità, la ricchezza e la varietà degli ecosistemi e, in particolare, le possibilità di migrazione e di dispersione delle specie vegetali e animali, evitando la formazione di barriere o le soluzioni di continuità tra gli habitat interessati e al contempo tutelando e rafforzando i caratteri del paesaggio.

In tali aree, dovrà perciò garantirsi la realizzazione di:

- ecosistemi filtro per il trattamento delle acque reflue stradali
- passaggi per la fauna ed eventuali formazione di ponti biologici
- fasce di vegetazione con funzione visiva con mascheramenti vegetali in situazioni a forte impatto paesistico, antirumore da realizzare anche mediante rilevati rinverditi, di mitigazione per l'abbattimento della diffusione di polveri ed aerosol.

La realizzazione delle fasce di vegetazione deve consentire la formazione di vere e proprie strutture arboreo-arbustive con spessore e densità idonee (con spessori tra i 20 e i 50 metri), con piantumazioni arboreo-arbustive (eventualmente digradanti), utilizzando specie articolate, differenziate in funzione del tipo di protezione da assolvere, e che, in generale, possano anche incidere sulle modalità diffusive degli inquinanti atmosferici e la deposizione di inquinanti nelle aree limitrofe, o che permettano la formazione di una fascia sufficiente per la connettività, in aree di elevata frammentazione.

All'interno delle fasce possono essere inseriti anche percorsi pedonali e ciclabili.

Le fasce alberate da utilizzare per la riduzione dell'impatto visivo, avranno preferibilmente altezze diverse e geometrie planimetriche articolate per non determinarne un confine troppo rigido alla percezione dell'impianto.

Articolo 49 - Corsi d'acqua principali e secondari

La Rete idrografica, svolge un ruolo fondamentale per la salvaguardia della risorsa acqua e per il rispetto o il ristabilimento degli equilibri idrogeologici, con particolare riferimento alle aree da tutelare e valorizzare

La Rete idrografica è regolamentata dalle disposizioni del Piano dell'Autorità di Bacino Campania Sud. Essa va tutelata nella sua continuità fino ai recapiti finali con riferimento ai bacini idrografici dei torrenti che sversano in essi.

I canali e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale, con esclusione dei fossi stradali e dei canali di irrigazione di origine artificiale, non possono essere oggetto di opere di copertura, totale o parziale, di trasformazione in strada, di riduzione della sezione o deviazione del percorso naturale, nonché ogni opera che possa limitare il naturale deflusso ed espansione delle acque. È consentita, previa autorizzazione, parere, nulla osta o atto di assenso comunque denominato previsto dalla Legge, da parte degli Enti preposti, la realizzazione di attraversamenti sempreché:



- nessun appoggio sia realizzato nella fascia di profondità 5 metri misurata, ortogonalmente a questi, dal piede degli argini o dalla sommità delle sponde;
- l'intradosso dell'attraversamento sia posto ad una quota costantemente al di sopra di metri 0,50 dalla sommità degli argini o delle sponde nel punto di attraversamento. Ciò salvo il maggior franco previsto per Legge;
- l'attraversamento copra il corso d'acqua per non più di metri 20 misurati nella direzione di deflusso;
- tra due attraversamenti successivi sia presente una distanza, misurata lungo il corso d'acqua di almeno 100 metri.

Attraversamenti e opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, nonché interventi tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale, devono in ogni caso prevedere la conservazione e continuità della vegetazione riparia.

Data l'importanza preminente che il PUC assegna e riconosce alla risorsa acqua in relazione al rispetto e al ristabilimento degli equilibri idrogeologici e, valutati il cambiamento globale del regime delle precipitazioni e dei venti e le variazioni di frequenza e intensità degli eventi estremi, il piano individua all'interno degli elaborati il disegno della rete idrografica così come rilevato nella mappa catastale elaborata nell'anno 1916.

Tale rilevazione assume carattere di riferimento, per l'individuazione di interventi di alterazione (tombamenti, deviazioni, ecc..) posti in essere sui corsi d'acqua, onde consentirne, il ripristino e la rinaturalizzazione per garantire la messa in sicurezza del territorio, degli abitati e degli individui.

In particolare, per garantire il naturale deflusso e la libera espansione delle acque:

- qualora esistano costruzioni realizzate nelle immediate vicinanze o sopra il tracciato di un corso d'acqua si consiglia la deviazione e la ricongiunzione del tracciato;
- qualora il corso d'acqua risulti tombato si consiglia di ricavare lungo il bordo del tracciato viario un nuovo canale;
- laddove il corso d'acqua sia stato interrotto su massicciata di strada, si consiglia la ricostruzione totale e la verifica della sezione del canale nei punti in cui questo sottopassa lo stato di comunicazione.

Articolo 50 - Connessioni ripuarie

Al fine di conservare ed aumentare la ricchezza, la varietà e la stabilità degli ecosistemi, evitando la formazione di barriere tra gli habitat interessati e riducendone la frammentazione, il Piano individua le connessioni ripuarie con i corsi d'acqua e le aree esterne con particolare riguardo alle:

- fasce di pertinenza fluviale comprendenti l'alveo del fiume, le aree demaniali, le aree golenali, e quelle inondabili con tempi di ritorno pluricentenari, le aree ecologicamente connesse alle dinamiche fluviali, i boschi ripariali esistenti e potenziali, le aree interessate da habitat di interesse così come evidenziati dal piano, nonché le aree degradate e in abbandono da recuperare alla funzionalità del sistema fluviale;

A tal fine, il PUC, ferme restando le disposizioni di tutela dei piani delle competenti Autorità di Bacino e gli specifici vincoli legislativi, fornisce le direttive di cui ai successivi commi ed individua cartograficamente le aree suddette.

Tali aree devono essere conservate, mantenute e riqualificate al fine di consolidarne ed elevare il grado di naturalità e funzionalità idraulica ed ecologica, conservarne le comunità biologiche e i biotopi in esse comprese, ripristinarne la vegetazione ripariale arborea, arbustiva ed erbacea per il raggiungimento di cenosi forestali mature, riqualificarne e monitorarne la vegetazione ripariale ed acquatica ai fini di



fitodepurazione, recuperarne le aree in stato di degrado, tutelarne i valori paesaggistici, valorizzarne la fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa.

Per il conseguimento di tali obiettivi il piano promuove specifici programmi di conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle fasce fluviali, volti:

- alla manutenzione ordinaria delle linee di drenaggio perenni, stagionali ed occasionali con la periodica eliminazione delle possibili cause di pericolo, la rimozione delle opere di difesa non più efficienti, la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti;
- alla conservazione e il restauro delle opere di regimentazione delle acque di interesse storico, con particolare riferimento alla salvaguardia della loro qualità costruttiva, architettonica e ambientale;
- alla regimazione delle acque superficiali al fine di evitare afflussi elevati e rapidi, fenomeni di erosione e fenomeni franosi;
- al recupero e il potenziamento della qualità dell'acqua attraverso interventi di controllo, bonifica, mitigazione e/o eliminazione delle fonti inquinanti, e l'autoregolazione ed autodepurazione dei corpi idrici.
- al rafforzamento della qualità ambientale e delle sistemazioni del suolo all'interno di un più complessivo recupero della fruibilità turistica e naturalistica delle aree che preveda anche l'incremento della ciclopedità, la realizzazione di aree di fruizione controllata e la valorizzazione dei tracciati trasversali di connessione delle Frazioni.
- a favorire l'ampliamento per quanto possibile delle fasce di pertinenza fluviale e il ripristino della continuità delle formazioni ripariali;
- a limitare gli interventi di gestione della vegetazione in alveo e ripariale a quelli strettamente necessari per ragioni idrauliche, eliminando le opere non più efficienti;
- a promuovere il ripristino della naturalità delle formazioni riparie anche attraverso la progressiva eliminazione delle specie vegetali alloctone e la formazione di zone umide artificiali;
- a orientare in senso naturalistico le sistemazioni idrauliche;
- a controllare e regolamentare gli scarichi dei centri abitati e degli insediamenti sparsi;
- a riqualificare e bonificare le situazioni di degrado;
- a conservare e proteggere gli ecosistemi.

Le aree di connessione ripariale individuate dal PUC concorrono alla determinazione del lotto minimo.

Articolo 51 - Aree di elevato valore paesaggistico

Sono ambiti tendenzialmente integri, di medio-alta naturalità, rilevanti dal punto di vista paesistico, con funzione importante di collegamento ecologico, storico culturale e paesistico. Sono interessati, in parte, da processi di alterazione e abbandono in cui sono in atto processi di rinaturalizzazione o sono già presenti macchie e piccole aree boscate.

Nelle aree ad elevato valore paesaggistico il PUC riconosce come *componenti strutturali e come fattori caratterizzanti*:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare costituito prevalentemente da aree naturali, boscate e pascolive, e aree agricole di dimensione contenuta articolate nelle zone collinari più basse;
- la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
- la presenza diffusa di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

Il PUC riconosce quali *obiettivi* progettuali prioritari:

- l'agevolazione dei processi di rinaturalizzazione in atto anche attraverso la realizzazione di aree verdi, di significative dimensioni, localizzate in aree periurbane con funzione di raccordo con gli



ecosistemi rurali, di potenziamento del sistema fruitivo e di riqualificazione paesistica dei margini urbani;

- il mantenimento del paesaggio dei crinali nelle sue componenti boscate o pascolive con recupero dei percorsi e delle strutture storiche eventualmente presenti a fini fruitivi;
- la valorizzazione dei punti panoramici;
- il recupero e la valorizzazione dei valori paesistici dei versanti collinari;

Gli *interventi* che il piano ritiene ammissibili per questi ambiti sono quelli di **Manutenzione e riequilibrio ambientale (MRA)**.

Nello specifico il piano consente:

- la realizzazione di aree destinate alla formazione di piccoli habitat naturali quali stagni, boschetti, microhabitat o essenze più favorevoli alla fauna urbana;
- la realizzazione di una rete di fruizione pubblica sui versanti collinari;
- la definizione del margine urbano con previsione di inserimenti di fasce di protezione e filtro;
- la mitigazione di eventuali situazioni di impatto visivo attraverso la realizzazione di specifiche aree di recupero paesaggistico;
- la riqualificazione delle strutture e degli spazi liberi utilizzati per la sosta veicolare, localizzati in posizione sommitale;
- l'individuazione dei siti panoramici e l'eliminazione di eventuali ostacoli alla visuale anche attraverso opportuni interventi sulle masse arboree, attraverso il taglio della vegetazione infestante e vietando la cartellonistica pubblicitaria;
- la riorganizzazione della viabilità attraverso il ripristino delle strade esistenti prevedendo l'uso di materiali permeabili e la eliminazione o riduzione di quelli eventualmente impermeabili, l'uso esclusivo di tecniche di ingegneria naturalistica nei tratti dissestati, il ripristino delle pavimentazioni storiche ove presenti, la regimazione superficiale delle acque per evitare fenomeni di erosione da ruscellamento, il ripristino delle opere di facilitazione del percorso (piccoli ponti, guadi, scalini...) o la loro realizzazione ex novo ove necessario e con tecniche di ingegneria naturalistica;
- la riqualificazione delle strutture e degli spazi liberi utilizzati per la sosta veicolare;
- il recupero, il riutilizzo o la realizzazione ex novo di eventuali strutture per scopi esclusivamente scientifici, di monitoraggio e di fruizione;

Gli *usi* che il piano rende ammissibili per questa zona sono esclusivamente quelli compatibili con la conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale, la riduzione delle interferenze antropiche e le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali vale a dire:

- l'osservazione scientifica e amatoriale;
- la contemplazione;
- l'escursionismo a piedi a cavallo, in bicicletta;
- la gestione naturalistica dei boschi e l'attività di pastorizia compatibile con la funzionalità ecologica dei luoghi;
- la manutenzione dei paesaggi agricoli e forestali e del relativo patrimonio culturale;
- lo svolgimento di attività turistico-ricreative all'aperto.

Articolo 52 - Interventi edilizi ammessi

Sull'edificio esistente nelle aree di cui al presente Capo sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (MO);*
- Manutenzione straordinaria (MS);*
- Restauro e risanamento (RR)*



d) **Ristrutturazione edilizia (RI):**

Eventuali interventi di ampliamento ammessi nella zona da norme nazionali e regionali potranno essere realizzati esclusivamente in aderenza e/o sopraelevazione al fabbricato originario. Si dovrà inoltre rispettare l'**altezza massima del fabbricato** che è fissata in **7,5 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a **10 mt.** Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:

- Dc: non inferiore a 10,00 m;
- Costruzione in aderenza: non è ammessa **con fabbricati di aliena proprietà (emendamento 2)**;
- Ds: non inferiore a 20 mt..

CAPO VI - SPAZI APERTI AGRICOLI

Articolo 53 - Generalità

Comprende le parti del territorio caratterizzate da aree naturali di buona integrità e di alto valore funzionale ai fini ecologici. Si tratta di aree composte in prevalenza da componenti naturali ma anche da unità composte per una parte consistente da componenti agricole con funzione di aree agricole di maggior permeabilità.

In relazione ai caratteri, alle componenti e alla funzione prevalenti, la Zona E, relativamente agli spazi aperti agricoli è suddivisa nelle seguenti zone:

- **E1. Aree agricole a elevata naturalità e valore ecologico;**
- **E2. Aree agricole con elevata dotazione di risorse naturali;**
- **E3. Aree agricole di elevato pregio per la produzione;**

Il piano in coerenza con quelle che sono le indicazioni e gli obiettivi della pianificazione provinciale, nonché nel rispetto del regime vincolistico e di salvaguardia ambientale proveniente dalla pianificazione settoriale, intende perseguire per queste aree strategie di tutela, valorizzazione e ricomposizione paesaggistico-ambientale.

In particolare, intende raggiungere i seguenti requisiti:

- garantire la permeabilità diffusa;
- migliorare la dotazione di risorse naturali del territorio rurale
- conservare e potenziare gli habitat naturali;
- conservare l'integrità del paesaggio agricolo e la sua integrazione con le risorse naturali;
- orientare eventuali attività agricole e/o complementari all'agricoltura verso sistemi di elevata sostenibilità ed integrazione ambientale.

Negli spazi aperti agricoli, ad eccezione delle aree agricole a elevata naturalità e valore ecologico [ANE] e delle Aree agricole con elevata dotazione di risorse naturali (AN), è consentito, sull'edificato esistente, l'ampliamento volumetrico del 10% **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)**, cumulabile con altre disposizioni normative nazionali e regionali vigenti. *Tale ampliamento dovrà essere utilizzato per realizzare superfici e volumi destinati ad interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario, (servizi igienici, depositi, locali tecnici, porticati, serre, ecc.) opportunamente documentati* **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)** L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in sopraelevazione o in aderenza al fabbricato originario.

Articolo 54 - E1. Aree agricole a elevata naturalità e valore ecologico [ANE]

Le aree agricole ad elevata naturalità e valore ecologico comprendono prevalentemente aree composte da componenti naturali (bosco, cespugli, macchia, vegetazione ripariale, acque) che le caratterizzano come le aree a maggior biodiversità del territorio comunale. Esse comprendono anche aree di dimensione medio grande, superiore ai 50 ha, tali da garantire il mantenimento ottimale di habitat



presenti o la loro ricostruzione. Sono di riferimento per l'identificazione dei Nodi Ecologici principali, sia per il loro valore intrinseco che per la loro estensione e continuità.

Gli obiettivi progettuali che il PUC persegue per queste aree sono:

- garantire la permeabilità diffusa;
- mantenere il paesaggio dei crinali nelle sue componenti boscate o pascolive con recupero dei percorsi e delle strutture storiche eventualmente presenti a fini fruitivi;
- valorizzazione di punti panoramici;
- conservare e potenziare gli habitat naturali;
- mantenere le superfici boscate esistenti e i varchi di liberi tra le stesse.

Nella zona sono ammessi i seguenti *interventi*:

- Manutenzione ordinaria (MO)*
- Manutenzione straordinaria (MS)*
- Restauro e risanamento conservativo (RR)*
- Ristrutturazione edilizia (RI)*;
- Manutenzione e riequilibrio ambientale (MRA)*;
- Nuova costruzione (NCS)*: relativamente agli interventi di nuova edilizia rurale e l'adeguamento dell'esistente, rigorosamente connesse alle attività per la conduzione diretta del fondo:

per le necessità abitative per la conduzione del fondo

- Iff residenziale: 0,03(m³/mq) per una volumetria massima pari a 500 mc
- Hm: 7,5 m
- Rc: 0,05 della superficie fondiaria
- Dc: non inferiore a ~~40~~ **7,50 m**; **(emendamento 3)**
- De: non inferiore a 10 m;
- Ds: non inferiore a 20 m;
- Np: 2 fuori terra;
- Lotto minimo: ~~20000~~ **15.000 mq**. **(emendamento 3)**

per le pertinenze

- Iff pertinenziale: 0,07 (mc/mq)
- Hm: 10 m.;
- Dc: ~~20~~ **12,50 m**; **(emendamento 3)**
- Dc per stalle/porcilaie/pollai/etc.: 40 m;
- De dai fabbricati residenziali: 10 m. per gli annessi agricoli e 20 m. per stalle, porcilaie, pollai e etc.
- Ds: non inferiore a 20 m.
- **Lotto minimo: 15.000 mq**

in particolare per gli allevamenti zootecnici:

- Dc: non inferiore a 40 m.

In particolare gli interventi ammessi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- sono esclusi l'esecuzione di tagli boschivi, fatti salvi gli interventi selvicolturali esclusivamente indirizzati ad assicurare la rinnovazione naturale del sopra suolo con la eliminazione meccanica di specie estranee infestanti;
- è escluso, per le aree tutelate dal PNCVD, ogni genere di scavo o di movimento di terreno fatti salvi quelli previsti dal Piano di Gestione Naturalistico;
- 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, escludendo ogni pavimentazione impermeabilizzante; in tali percorsi potranno essere ubicate piazzole di passaggio della dimensione massima di mt 10,00 di lunghezza, parallela all'asse stradale, e m. 2,50 di larghezza, nel numero minimo sufficiente a consentire il passaggio di due automezzi;

- i tagli di alberature, siepi e filari lungo viali e strade, anche parziali, sono ammessi solo in quanto necessari al reimpianto anche su sedi diverse, nel rispetto della funzionalità ecologica e delle trame paesistiche, all'eliminazione di interferenze agronomiche con altre colture in atto e a diradamenti fitosanitari, diradamenti colturali, fatto salvo il parere del Settore Foreste della Regione Campania;
- 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;
- il mutamento della destinazione d'uso degli immobili non più utilizzati per le attività agroforestali, ai fini di riutilizzi agrituristici, abitativi, artigianali per le produzioni locali tipiche, ricettivi o di servizio alle attività del Parco, potrà essere consentito soltanto se orientato al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località interessate e qualora non richieda modificazioni significative al sistema degli accessi e alle reti infrastrutturali, eccedenti quanto previsto al successivo punto;
- sono ammessi modesti interventi infrastrutturali, quali: piccole canalizzazioni per smaltimento reflui, allacciamenti ad acquedotti pubblici, linee telefoniche ed elettriche fuori terra a servizio delle attività ammesse dalle presenti norme, adeguamenti tecnologici di impianti ed infrastrutture esistenti, purché compatibili con la conservazione delle risorse, nonché opere infrastrutturali per fonti energetiche rinnovabili non impattanti per uso proprio;
- 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:
- è esclusa l'installazione di serre sia fisse che mobili, fatte salve quelle temporanee, per le produzioni tradizionali, specificamente approvate dall'Ente Parco;
- sono ammessi interventi infrastrutturali a servizio delle attività ammesse dalle presenti norme, ed adeguamenti tecnologici di impianti e di infrastrutture esistenti, purché compatibili con la conservazione delle risorse;

Gli *usi* che il piano rende ammissibili nella zona E1 sono:

- naturalistici: comprendenti usi ed attività orientate alla prioritaria conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale, e alla riduzione delle interferenze antropiche, nonché l'osservazione scientifica e amatoriale, la contemplazione, l'escursionismo a piedi, a cavallo, in bicicletta, la gestione naturalistica dei boschi e l'attività di pastorizia compatibile con funzionalità ecologica dei luoghi;



- sono consentite le funzioni specifiche dell'agricoltura comprendenti le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali con le connesse attività abitative e di servizio, manutentive dei paesaggi agricoli e forestali e del relativo patrimonio culturale ossia **DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/6, DAG/11.**

Articolo 55 - E2. Aree agricole con elevata dotazione di risorse naturali (AN)

Le aree agricole con elevata dotazione di risorse naturali comprendono prevalentemente le aree agricole del territorio comunale di maggior permeabilità. Sono caratterizzate per una parte consistente da componenti agricole (uliveti, vigneti, frutteti, seminativi, prati), ma con una quota equivalente o comunque elevata di componenti naturali e/o in via di naturalizzazione, con contenuta presenza di aree urbanizzate. Costituiscono territori di un certo interesse paesistico, comprendendo aree più o meno vaste, poste a corona o ai margini delle aree di maggior valore naturalistico o su importanti direttrici ecologiche. Sono di riferimento per la definizione delle zone cuscinetto o buffer zone delle Core areas, e possono avere una funzione protettiva nei confronti di queste ultime per quanto riguarda gli effetti dei fattori antropici sulle specie più sensibili. Costituiscono contestualmente le continuità ambientali di matrice naturale che concorrono alla formazione delle direttrici ecologiche.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue per queste aree sono:

- mitigare gli effetti perturbativi nei confronti della core area mediante una gestione prevalentemente agricola ed il contenimento delle attività trasformative;
- agevolare i processi di rinaturalizzazione in atto;
- conservare l'integrità del paesaggio agricolo e la sua integrazione con le risorse naturali;
- valorizzare le vedute panoramiche

Nella zona è ammesso l'intervento di *Manutenzione e riequilibrio ambientale* e in particolare il PUC incentiva e ammette i seguenti *interventi*:

- il restauro delle strade con carattere di panoramicità con individuazione delle visuali da conservare, a qualificazione dei fronti e dei bordi stradali anche attraverso opportuni interventi sulle masse arboree e il divieto della cartellonistica pubblicitaria, inserimento di arredo urbano e segnaletica dedicata alla fruizione anche in funzione della sosta;
- il miglioramento o realizzazione delle strade campestri e dei sentieri attraverso il ripristino dei sedimi eventualmente dissestati e di quelli storici, l'uso di pavimentazioni stradali permeabili, anche con terreno stabilizzato con resine nei tratti più acclivi, interventi conservativi e migliorativi della vegetazione, con eventuali interventi volti a riaprire le visuali di maggior interesse, progressiva eliminazione delle pavimentazioni bituminose esistenti, mantenimento delle sezioni esistenti o ampliamento nei limiti di complessivi m. 3, comprensivi di cunette, esclusione di nuove pavimentazioni impermeabili, regimazione superficiale delle acque, -il ripristino delle opere di facilitazione del percorso (piccoli ponti, guadi, scalini...) o la loro realizzazione ex novo ove necessario e con tecniche di ingegneria naturalistica, la previsione per i tratti di nuova realizzazione e per la sistemazione di quelli esistenti, larghezze min÷max di sezione m. 0,8,÷2,00;
- la realizzazione di interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale e ambientalmente sostenibili, con esclusione di serre ed impiego intensivo di fertilizzanti chimici e fitofarmaci;
- l'individuazione di eventuali aree ad esclusivo utilizzo naturalistico con possibilità di interventi di conservazione delle risorse naturali;
- ripristino della discontinuità ambientale - creazione di passaggi per la fauna ed eventuali formazioni di ponti biologici;
- ricostruzione della continuità della vegetazionale e realizzazione di fasce di continuità arbustiva;



- la realizzazione di recinzioni o di qualsiasi altro elemento di delimitazione prediligendo l'impianto di siepi, filari arboreo-arbustivi;

Nell'ambito è vietata qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei suoli, di eliminazione di elementi importanti ai fini ecologici se non nei casi e con le modalità di cui al successivo comma 4, di eliminazione o trasformazione di manufatti caratterizzanti il paesaggio agricolo e naturale.

Sull'edificato esistente sono ammessi *interventi* di:

- Manutenzione ordinaria (MO);**
- Manutenzione straordinaria (MS);**
- Restauro e risanamento (RR);**
- Ristrutturazione edilizia (RI);**
- Interventi di miglioramento bio-energetico (MPIO).**
- Relativamente agli interventi di nuova edilizia rurale e all' adeguamento dell'esistente, sono consentiti interventi di **Nuova costruzione (NCS)** rigorosamente connessa alle attività per la conduzione diretta del fondo:

per le necessità abitative per la conduzione del fondo

- Iff residenziale: 0,03(mc/mq) per una volumetria massima pari a 500 mc;
- Hm: 7,5 m
- Rc: 0,05 della superficie fondiaria
- Dc: non inferiore a ~~4~~ **7,50 m; (emendamento 4)**
- De: non inferiore a 10 m;
- Ds: non inferiore a 20 m.
- Np: 2 fuori terra;
- Lotto minimo: ~~15000~~ **10.000 mq. (emendamento 4)**

per le pertinenze

- Iff pertinenziale: 0,07 (mc/mq)
- Hm: 10 m.;
- Dc: ~~20~~ **12,50 m; (emendamento 4)**
- Dc per stalle/porcilaie/pollai/etc.: 40 m;
- De dai fabbricati residenziali: 10 m. per gli annessi agricoli e 20 m. per stalle, porcilaie, pollai e etc.
- Ds: non inferiore a 20 m.
- **Lotto minimo: 10.000 mq**

in particolare per gli allevamenti zootecnici:

- Dc: non inferiore a 40 m.

E' consentita, *ad eccezione delle aree ricadente in SIC e ZPS* (osservazione accolta della Regione Campania), la realizzazione di piccole strutture dedicate ad attività esclusivamente sportive, ricreative e per il tempo libero, a condizione che: esistano motivate esigenze per le quali queste non possano essere realizzate in strutture già esistenti; l'intervento richieda contenute esigenze infrastrutturali; siano realizzate con materiali sostenibili.

Tutti gli interventi sull'edificato devono prevedere la qualificazione delle strutture nelle loro relazioni con il contesto ambientale e paesistico, attraverso il contenimento degli impatti.

Gli interventi che comportano necessità trasformativa, che comunque devono essere limitate, devono prevedere compensazioni nel caso comportino la rimozione di elementi rilevanti ai fini ecologici quali siepi, filari arboreo-arbustivi, macchie boscate, scoline, fossi, ecc.

Sono consentite le funzioni specifiche dell'agricoltura comprendenti le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali con le connesse attività abitative e di servizio,



manutentive dei paesaggi agricoli e forestali e del relativo patrimonio culturale ossia **DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/6, DAG/11.**

Articolo 56 - E3. Aree agricole di elevato pregio per la produzione (AA)

Le Aree agricole di elevato pregio per la produzione appaiono di particolare interesse ai fini dell'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura. Sono costituite, in prevalenza da ambiti collinari con funzione di aree agricole a struttura mista con contenuta presenza di aree urbanizzate.

Sono dotate di buona permeabilità, con una buona dotazione di risorse naturali in particolare legate al sistema delle siepi e alla struttura della vegetazione di supporto al sistema idrografico, con diffuse aree a boscaglia in forma di macchie isolate, con funzione di recupero di connessioni nelle aree di frangia urbana. Costituiscono per certi aspetti territori di un certo interesse paesistico, poiché comprendono anche aree più o meno vaste, poste a corona o ai margini delle aree di maggior valore naturalistico o su importanti direttrici ecologiche.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue per queste aree sono:

- incentivare l'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura, tra cui le attività orientate alla formazione in campo agricolo;
- valorizzare le colture agricole di pregio, incentivando i processi di qualità ed efficienza delle aziende agricole;
- valorizzare i prodotti agricoli locali attraverso sperimentazioni innovative nella trasformazione del prodotto;
- conservare e recuperare le caratteristiche del paesaggio rurale e naturale, pur consentendo l'insediamento di attività complementari e compatibili con la funzione primaria agricola;
- incentivare e sperimentare pratiche agricole conservative per migliorare le funzioni agricole dei suoli.

Nella zona, sull'edificato esistente, sono ammessi i seguenti *interventi*:

- a) *Manutenzione ordinaria (MO)*;
- b) *Manutenzione straordinaria (MS)*;
- c) *Restauro e risanamento (RR)*;
- d) *Ristrutturazione edilizia (RI)*;
- e) *Interventi di miglioramento bio-energetico (MBIO)*;
- f) *Nuova costruzione (NCS)* rigorosamente connessa con l'attività agricola **condotta dai soggetti di cui alla L.R. Campania n. 14/1982 o altri aventi diritto (emendamento 5)** finalizzata alla produzione agricola di pregio e alla formazione in campo agricolo, sulla base dei seguenti parametri:

per le necessità abitative per la conduzione del fondo

- Iff (mc/mq): 0,03 per le abitazioni per una volumetria massima pari a 500 mc;
- H max: 7,5 m.;
- Rc: 0,05 della superficie fondiaria
- Distanza tra gli edifici (De): altezza edificio più alto o comunque ≥ 10 m;
- Distanza dai confini (Dc): ~~40~~ **7,50 m; (emendamento 5)**
- Distanza dalle strade (Dst): non inferiore a 20 m.;
- Numero max di piani 2
- Lotto minimo (mq): 5000.

per le pertinenze:

- Iff pertinenziale: 0,07 (mc/mq)
- Hm: 10 m.;
- Dc: ~~20~~ **12,50 m; (emendamento 5)**



- Dc per stalle/porcilaie/pollai/etc.: 40 m;
- De dai fabbricati residenziali: 10 m. per gli annessi agricoli e 20 m. per stalle, porcilaie, pollai e etc.
- Ds: non inferiore a 20 m.
- **Lotto minimo: 5.000 mq**

in particolare per gli allevamenti zootecnici:

- Dc: non inferiore a 40 m.

per le attività connesse con l'attività produttiva-formativa:

- Iff ricettivo: 0,02 (mc/mq) per una volumetria massima pari a 650 mc che può essere utilizzata per servizi ed impianti complementari all'attività agricola quali ad esempio centri di formazione professionale, laboratori per la trasformazione del prodotto agricolo, laboratori di ricerca
- Hm: 10 m
- Rc: 0,05 della superficie fondiaria
- Dc: 20 m;
- De: non inferiore a 10 m;
- Ds: non inferiore a 20 m;
- Np: 2 fuori terra;
- **Lotto minimo: 5.000 mq**

Sono inoltre ammesse tutte le *categorie di intervento ambientale* previste dal PUC ossia: **Manutenzione e riequilibrio ambientale, Riqualificazione ambientale.**

Gli interventi di ampliamento ammessi nella zona potranno essere realizzati esclusivamente in aderenza e/o sopraelevazione al fabbricato originario. Si dovrà inoltre rispettare **l'altezza massima del fabbricato** che è fissata in **7,5 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:

- Dc: non inferiore a 10,00 m;
- Costruzione in aderenza: non è ammessa;
- Ds: non inferiore a 20 mt.

Nelle zone **E3** sono **escluse** le *funzioni* abitative *DA*, commerciali *DC*, produttive *DP*, le funzioni terziarie *DT* ad eccezione delle categorie *DT1* e *DT3*.

In particolare per la funzione *DT3* si precisa che per scuola ed attrezzatura per l'istruzione privata si intendono quelle strettamente finalizzate alla formazione in campo agricolo ossia studio e sviluppo delle colture agricole di pregio e locali, diffusione di pratiche e tecniche agricole sostenibili, marketing e strategie gestionali, certificazioni di prodotto e di processo finalizzati all'ottenimento di marchi di qualità ecc.

Sono invece **consentite** tutte le funzioni specifiche dell'agricoltura ossia **DAG1, DAG2, DAG3, DAG4, DAG5, DAG6, DAG7, DAG8, DAG9, DAG10, DAG11.**

Il PUC, in linea con le indicazioni della pianificazione provinciale vieta la rimozione o alterazione, laddove presenti:

- delle particolari e tipiche sistemazioni idraulico agrarie (affossamenti, lunette, ciglionamenti, muretti a secco, ecc.);
- delle coltivazioni tipiche-tradizionali ad elevato valore paesaggistico ed ambientale;
- degli elementi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi monumentali ecc...).

La rimozione degli elementi di cui al punto c, può essere consentita solo se l'intervento non può essere realizzato diversamente dal punto di vista localizzativo e tecnico. Tale circostanza va dimostrata e motivata attraverso adeguata documentazione tecnica. Inoltre va prevista, una idonea azione di



compensazione ambientale e paesaggistica che preveda la realizzazione e il potenziamento degli elementi naturali rimossi, in aree limitrofe.

Per garantire l'elevata qualità dell'inserimento paesaggistico ed ambientale dell'intervento proposto:

- Le tipologie edilizie dovranno avere dimensioni plano-volumetriche congrue al contesto in cui si inseriranno e alle funzioni cui sono destinate;
- I manufatti dovranno avere le caratteristiche tipologiche tipiche delle costruzioni rurali, coerenti per le scelte dei materiali, dei colori, delle forme e dei particolari costruttivi con l'uso a cui saranno adibiti e al contesto in cui si inseriranno.

L'intervento deve essere accompagnato da interventi compensativi che dovranno prevedere l'inserimento di siepi a formazione di una fascia tampone interclusa tra la strada e l'edificato e lungo l'orientamento del tessuto agricolo all'interno dell'area, utilizzando esclusivamente specie autoctone e/o la sostituzione di quelle alloctone in caso di formazioni preesistenti.

Le recinzioni debbono essere realizzate esclusivamente con rete a maglia sciolta, muri a secco o siepi vive; le recinzioni diverse preesistenti, nelle more della sostituzione integrale con tipologie consentite, debbono essere modificate in modo da consentire il libero passaggio della fauna selvatica presente nel territorio comunale.

In presenza di edifici esistenti la nuova edificazione andrà realizzata o in aderenza al fabbricato esistente o nel rispetto delle distanze minime previste per la zona. In quest'ultimo caso l'edificazione deve essere realizzata interponendo tra gli edifici fasce vegetate con funzione di filtro e tampone che interrompano la continuità dell'edificato, nonché tra la strada e gli edifici in modo tale da mitigare l'effetto barriera e mantenere la continuità ecologica tra gli elementi della rete.

La realizzazione di nuova viabilità è da evitarsi salvo casi motivati e comprovati da adeguata documentazione tecnica.

Allo scopo di migliorare gli obiettivi di tutela e potenziamento delle componenti ecologiche ed ambientali, il PUC, consiglia altresì:

- la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane;
- di impianti di fitodepurazione per riuso agricolo o di stagni/zone umide;
- l'applicazione di un sistema di gestione agricola compatibile anche orientata ai principi dell'Agricoltura conservativa che faccia ricorso, tra gli altri, a interventi di sfalcio controllato della vegetazione spontanea, posticipazione dell'aratura delle stoppie, riduzione dell'impiego dei fitofarmaci più dannosi alla fauna selvatica, adozione di misure specifiche durante le operazioni di sfalcio e di raccolta, frammentazione degli appezzamenti e delle colture ecc...

L'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato è sempre ammessa a condizione che la superficie della piscina sia pari a massimo il 50% della superficie del piano terra e comunque non superiore a 60 mq. e profondità massima pari a 2,00 m.

Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini del rispetto dei requisiti minimi di SP previsti dal PUC.

CAPO VII - SISTEMA INSEDIATIVO. CITTÀ STORICA

Articolo 57 - Città storica

In questi ambiti del territorio urbanizzato il P.U.C. individua le risorse storiche del territorio comunale frutto della stratificazione insediativa compiutasi sul tessuto di impianto storico.

In tale ambito sono ricompresi:



- il nucleo centrale costituito dal tessuto storico della città murata
- il tessuto storico ad esso periferico
- gli edifici storici rurali interni o esterni al nucleo urbano.

Il PUC considera beni storici altresì gli spazi aperti che si caratterizzano per il loro valore storico, ambientale e paesaggistico. Per tali ambiti il piano prevede interventi di recupero e valorizzazione ai sensi della L.R.C. N.16 del 2004, art. 23, comma 2 lettera d) ed e).

Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito degli strumenti di recupero e riqualificazione urbana, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42) devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue per queste aree sono:

- la conservazione degli elementi di valore storico, documentale e identitario;
- l'innalzamento della qualità urbanistica e architettonica;
- un coerente disegno degli spazi pubblici, con particolare attenzione ai punti panoramici;
- la conservazione degli spazi aperti esistenti e la riduzione della copertura del suolo per migliorare la permeabilità dei suoli e le condizioni di base della vivibilità;
- la riduzione delle densità eccessive attraverso politiche di trasferimento.

Articolo 58 - Zona A1. Tessuto storico della città murata

L'ambito è costituito dal nucleo storico consolidato che è sorto sul promontorio che dal castello aragonese discende verso il mare. Esso è racchiuso all'interno delle mura di cinta della città. Il paesaggio interno della città murata è caratterizzato dallo spazio racchiuso delle strade strette con basse cortine.

Queste non presentano una continuità uniforme ma un'articolata successione di volumi dovuti alla disposizione delle case a blocco. L'adattamento ai dislivelli porta alla presenza di ingressi con scale o tra quote diverse dello spazio pubblico. Le costruzioni di questa zona sono prevalentemente omogenee, ma non mancano elementi estranei e, più ancora, significative alterazioni dell'edilizia storica.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue per queste aree sono:

- la conservazione degli elementi di valore storico, documentale e identitario;
- il recupero delle *tracce della memoria demolita* ossia restituire i segni tangibili generatori della forma, gli elementi storici, i riferimenti della memoria e della cultura che, hanno perduto la loro forma fisica nella città attuale. Essi devono essere recuperati alla riqualificazione e rifunzionalizzazione architettonica ed urbanistica dello spazio urbano., ricostruendo la relazione tra il singolo e il complesso;
- il restauro degli elementi di pregio in modo da ottenere la massima qualità possibile urbanistica e architettonica;
- il potenziamento della funzione di polo del divertimento, favorendo il consolidamento ed ampliamento delle imprese e migliorando la qualità degli spazi pubblici specialmente se di valore paesaggistico;
- il potenziamento delle attività culturali con la migliore utilizzazione del Castello e la valorizzazione dei beni storico-culturali presenti.

All'interno dell'ambito è stata definita la classificazione dell'edificato sulla base dei tipi edilizi individuati riportati nell'elaborato *S14.02.1.a - Tipi edilizi*.

Al tipo edilizio è associata una specifica modalità di *aggregazione a corte* che si legge nel modo in cui, si associano, i due tipi edilizi più diffusi ossia il Palazzo e la Casa elementare. I due tipi sono mescolati nel tessuto senza la configurazione di zone distinte e segregate; al contrario, ciascuna dimora maggiore si accompagna ad un certo nucleo di unità minori a suo stesso coronamento, quasi a rappresentare delle formazioni sociali gregarie. Tale specificità costituisce per il PUC un elemento di forte valore



connotativo del tessuto urbano e per tale ragione ne deve essere garantita la sopravvivenza e la valorizzazione.

A ciascun edificio è associata la relativa categoria di intervento, come di seguito riportato ed illustrato all'interno dell'elaborato *S14.02.1.d - Tipi di intervento*. La categoria di intervento è stata definita sulla base di un'analisi del degrado materiale e del tipo di alterazione rilevati per ciascun edificio (elaborato *S14.02.1.c-Stato di conservazione*).

A. Edifici speciali che il PUC definisce come di seguito:

- **S1. Castello Aragonese:** costruzione a pianta triangolare con tre torri circolari. L'ingresso è costituito da un corpo di fabbrica avanzato su cui si apre la porta ad arco a tutto sesto e l'androne a cui è appoggiata la caditoia. Sulla porta poggiano due stemmi sovrastati da una tettoia di tegole. Ai due lati, sono posizionati due ambienti che dovevano servire per il servizio di guardia con delle evidenti feritoie che si aprono sulla parete. Le mura del castello sono circondate da un profondo fossato. All'interno sono posti la piazza d'Armi, una serie di edifici addossati sul lato nord ed est, la cosiddetta Sala dei Francesi che occupa un ampio ambiente sul lato nord e il palazzo baronale dotato di grandi balconate a doppio ordine di arcate che si erge ad oriente. Lungo le mura perimetrali si allunga il cammino di ronda e gli spalti con merli e feritoie.

Categoria di intervento prevista dal PUC: ***Restauro e risanamento conservativo (RR)***.

- **S2. Torre Mainenti:** l'edificio è a pianta quadrangolare. I due piani sono marcati da una fascia di pietre sagomate che corre lungo tutto il perimetro della torre, la fascia si ripete anche nella parte bassa in prossimità dell'attacco dell'edificio al suolo. Nella parte alta è posto un caratteristico coronamento ad archetti ciechi in piperno. Il primo piano presenta su tutti i fronti numerose piccionaie quadrate alla cui base sporgono delle mensole fatte con coppi, qui si aprono inoltre due finestre una sul lato del giardino e l'altra sul lato opposto caratterizzata da un davanzale in pietra. Un'altra apertura ad arco a tutto sesto con cornice in pietra è posta al primo livello sul fronte con affaccio sul supportino.

Categoria di intervento prevista dal PUC: ***Restauro e risanamento conservativo (RR)***.

- **S3. Faro:** fabbricato quadrato ad un piano con la tipica torre che ospita il faro. L'edificio si caratterizza per un doppio caratteristico coronamento ad archetti ciechi.

Categoria di intervento prevista dal PUC: ***Restauro e risanamento conservativo (RR)***.

B. Edifici religiosi che il PUC definisce come di seguito:

- **R1. Cattedrale:** la chiesa è la più antica di Agropoli. E' costituita da una navata centrale e due laterali come è facilmente leggibile dal prospetto principale della chiesa. L'interno è decorato con elementi architettonici e di arredo di rilievo. La copertura è a capriate. La facciata principale è caratterizzata da un portale in pietra calcarea con piedritti scanalati che sorreggono l'architrave. Sopra al portale è posta una lunetta con cornice che racchiude un affresco. Sulla stessa linea del portale vi sono due aperture circolari, una è posizionata sopra la lunetta e l'altra più in alto. Ai lati dell'ingresso principale sono posti altri due ingressi sormontati da finestre ovali una delle quali ha una cornice in pietra. La stessa tipologia di cornice forma il portale sottostante. Di notevole effetto sono i due portoni con raffigurazioni realizzate in rilievo.

Categoria di intervento prevista dal PUC: ***Restauro e risanamento conservativo (RR)***.

- **R2. Chiesa di S. Maria di Costantinopoli:** l'edificio si caratterizza per il notevole valore ambientale del sagrato, per la navata unica rettangolare con annesso il campanile con due campane, la cui facciata ospita un grande orologio. Elemento ricorrente del tipo è il fronte di tempio con due lesene disegnate che sorreggono la trabeazione formata da architrave, fregio e cornice sormontata dal timpano che racchiudono una piccola apertura circolare. In asse con il portale sormontato da una lunetta, si apre una lunga finestra rettangolare con vetrata.



Categoria di intervento prevista dal PUC: **Restauro e risanamento conservativo (RR)**.

- **R3. Cappella di S. Maria della piet :** ripropone la facciata tempio con due lesene disegnate che sorreggono la trabeazione formata da architrave, fregio e cornice sormontata dal timpano. Sopra il portone di ingresso   posta una finestra semicircolare con archivoltto semplice in stucco. Elemento caratterizzante   la piccola campanella inserita in una struttura ad arco in pietra che sovrasta il timpano. La cappella   a navata unica con copertura in manto di coppi dalla quale si innalza il campanile di forma conica con copertura in coppi.
- **R4. Cappella dell'Annunziata:**   annessa al complesso abitativo di casa Mainenti. Ha due ingressi, uno dal cortile della casa e l'altro dalla strada. L'edificio si caratterizza per le piccole dimensioni e per la pianta circolare con copertura conica in coppi.

Categoria di intervento prevista dal PUC: **Restauro e risanamento conservativo (RR)**.

C. Palazzi che il PUC definisce come di seguito:

- **Palazzo:** si tratta di palazzi di famiglie cospicue se non proprio nobiliari. La pianta delle case ha forma di un rettangolo allungato e si completa con spazi aperti accessori quali un giardino e zone di cortile lastricato. Cos  al corpo principale si possono aggiungere annessi o crescite tanto per uso abitativo che per deposito, stalla, trappeto e altri locali dedicati alla conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli. La sua altezza pu  superare i due piani prevalenti nelle cortine. Come anche gli altri tipi edilizi, il blocco difficilmente si adatta all'andamento dei percorsi deformando la volumetria e perimetrando l'isolato. Il rapporto tra tipo ed isolato   di reciproca autonomia, ma prevede la mediazione di elementi intermedi, come, per esempio i recinti murari, per realizzare la divisione tra lo spazio pubblico della strada e quello privato della propriet . Vi si concentrano gli elementi decorati a partire dal portale d'ingresso e le cornici dei balconi a cui si aggiungono le colombaie, i camini decorati, gli abbaini aperti nei tetti di tegole a coppi.

Categoria di intervento prevista dal PUC: **Manutenzione straordinaria (MS); Ristrutturazione edilizia con riqualificazione della facciata (RI.F); Restauro e risanamento conservativo (RR)**.

D. Casa elementare: che il PUC definisce come:

- blocco di pochi vani e di altezza prevalentemente di due piani. Data l'essenzialit  della casa,   frequente che si proiettino all'esterno forme e funzioni con balconi, terrazze, scale d'accesso. Per lo stesso motivo diventano varie le forme di aggregazione che debbono anche provvedere a raccordare le quote di un suolo in pendenza.

Categoria di intervento prevista dal PUC: **Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Ristrutturazione edilizia con ricostruzione della sagoma originaria; Ristrutturazione edilizia limitata alle sole opere interne; Ristrutturazione edilizia con riqualificazione della facciata; Ristrutturazione edilizia con diradamento verticale; Ristrutturazione urbanistica; Demolizione senza ricostruzione.**

Attraverso l'elaborato *S14.02.1.a - Tipi edilizi* il PUC individua inoltre gli elementi di valore architettonico e decorativo dell'edificio. La rappresentazione grafica non ha valore di individuazione puntuale di ogni singolo elemento ma si riferisce alla presenza sull'edificio di uno o pi  elementi.

Per essi il piano impone il divieto assoluto di operare qualsiasi intervento di asportazione, modifica o eliminazione. Deve esserne garantita la conservazione a tutti gli effetti attraverso interventi di recupero, ripristino e valorizzazione.

a) Gli elementi con funzione decorativa sono classificati come di seguito:

- **Portale:** prevalentemente costituiti da un arco a tutto sesto realizzato in pietra lavorata, anche scolpita o in mattoni.
- **Porte e portoni:** generalmente in legno con doppia apertura su un'anta. In alcuni casi sulla porta   fissato il batacchio.



- **Batacchio:** elemento in ferro che viene fissato sulle porte delle case ed ha funzione di battente per picchiare alla porta.
- **Gancio per legare il bestiame:** anello in ferro che di regola si trova fissato sulla parete della facciata principale dell'edificio, con funzione di gancio per legare gli animali.
- **Balcone:** si intendono i particolari decorativi che lo compongono, quali ringhiere, mensole, basamenti, cornici. I materiali di costruzione sono la pietra e il ferro, semplici o elaborati.
- **Finestra:** di forma rettangolare, quadrata, ovale o più complessa. Caratterizzate da numerosi particolari decorativi in pietra e ferro battuto quali grate, davanzali, cornici, portavaso.
- **Sopraluce:** aperture di regola di forma ovale poste sopra i portali con cornici in pietra o stucco e grate di ferro battuto.
- **Cornicione:** elemento di coronamento dell'edificio, in molti casi anche con funzione di protezione dalle acque piovane e del loro convogliamento. Sono realizzati in cotto a coppi rovesci, molto semplici nelle abitazioni modeste. Negli edifici signorili lo stesso materiale povero si articola in disegni compositivi maggiormente complessi ed esteticamente rilevanti. Non mancano cornicioni e finiture in stucco. Il cornicione è l'elemento che corona superiormente la facciata. Negli edifici del vecchio borgo è ricorrente la cosiddetta "Romanella", che veniva realizzata solo dalla parte dove cadeva la falda, con l'ausilio del coppo (o embrice), la stessa tegola che poi veniva usata per la copertura del tetto. Dal punto di vista operativo il cornicione si realizzava poggiando una prima fila di coppi, leggermente a sbalzo (circa 12 cm), lungo tutto il muro e con la concavità rivolta verso il basso, fissando il coppo con malta e calce; si realizzava poi una seconda fila, ottenendo così uno sbalzo di due gradini di circa 25 cm. In alcuni casi le file di coppi si alternano con file di mattoni pieni. Infine la romanella, in qualche edificio appartenente a famiglie benestanti, veniva stuccata, con la realizzazione di modanature, con sporgenze e scanalature decorative.
Negli edifici ottocenteschi si è invece spesso riscontrato un cornicione fortemente aggettante sorretto da mensole in pietra o laterizio, i cosiddetti "beccatelli", a volte formando una vera e propria fascia di coronamento più o meno complessa e diversificata.
- **Fascia marcapiano:** elemento in stucco o in alcuni casi in pietra che si utilizza per segnare la delimitazione tra un piano e l'altro dell'edificio.
- **Pozzo o Cisterna:** si intendono gli elementi per il prelievo dell'acqua presenti all'interno delle corti di alcuni palazzi storici.
- **Comignoli:** elementi con forme differenziate e particolari del tipo "ai due venti o ai quattro venti". Sono realizzati con coppi o mattoni in genere rivestiti di malta. In alcuni casi all'apice è posta una piramide di stabilizzazione della canna fumaria ricoperta da malta.
- **Coperture:** il tetto a falde realizzato in tegole laterizie. Spesso la linea di gronda risulta evidenziata da cornici aggettanti: un semplice filare di tegole nell'edilizia minore, cornici più articolate costituite da coppi legati con malta nelle abitazioni di maggior rilievo.

b) Gli elementi architettonici sono classificati come di seguito:

- **terrazzo:** spazio accessorio all'edificio che fa da copertura a parti sottostanti dello stesso con balaustre o ringhiere in ferro battuto decorate. Se ne rinvengono alcuni nel tipo edilizio *Palazzo*.
- **scala aperta:** si indica una scala (rampe e pianerottoli di piano ed interpiano) esterna al perimetro della costruzione principale. Ne esistono due tipologie aventi pregio architettonico la scala aperta "alla napoletana" in marmo caratteristica dei palazzi nobiliari e la scala tipica delle case rurali in pietrame misto a faccia vista, con scalini in lastre di pietra calcarea con l'ultima pedata più ampia delle altre che funge da pianerottolo di sosta prima dell'ingresso.
- **portico:** si indica la porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale strutture verticali sorreggono il piano superiore o la copertura.
- **arcata:** arco generalmente appartenente ad una serie continua, sovrapposto ad una parete chiusa, come elemento decorativo.
- **colombaia:** torre di forma quadrangolare contenente le cellette che ospitavano i colombi.



Il piano individua all'interno degli stessi elaborati, di cui sopra, le tipologie di limiti urbani presenti e le relative categorie di intervento definite sulla base del degrado materiale e del tipo di alterazione rappresentato nell'elaborato *S14.02.1.c-Stato di conservazione*. Nello specifico ne ha rilevato i materiali che li compongono, classificandoli in *incongrui* laddove si è verificata la sostituzione dei materiali e delle tecniche tradizionali di costruzione e *originari alterati*, laddove invece si è posta in essere la sola alterazione del materiale originario che però per gran parte permane. Ad essi il piano affianca una terza categoria definita *traccia della memoria* che deriva dall'alterazione causata da un intervento improprio che ha cancellato le tracce visive dell'esistenza di un muro di delimitazione, che costituiva l'elemento connotante il valore ambientale dello spazio su cui sorgeva.

Li classifica come di seguito:

- a) **Cinta muraria:** si compone delle mura difensive realizzate in pietra locale che si compongono di un braccio meridionale che parte dalla porta d'ingresso alla città murata e uno settentrionale che si impernia sul castello. Il tratto meridionale ingloba quattro torri quadrangolari, una delle quali è stata incorporata ad un'abitazione. Il braccio settentrionale in parte è crollato in parte è stato inglobato dagli edifici.

L'intervento che il piano prevede per le *mura difensive* e le *torri* è quello di **Restauro e risanamento conservativo (RR)**.

- b) **Elementi di delimitazione delle proprietà:** ossia le *delimitazioni* e i *muri di contenimento* che costituiscono gli elementi di mediazione tra tipo ed isolato nonché il confine che realizza la divisione tra lo spazio pubblico della strada e quello privato delle proprietà o due spazi privati.

In relazione alle suddette alterazioni gli *interventi* che il piano prevede per gli *elementi di delimitazione delle proprietà* sono:

- **Ripristino dei materiali originari:** si intende il rifacimento totale dell'elemento da attuarsi o attraverso il ricorso a tecniche e materiali della tradizione locale o, attraverso l'inserimento di siepi vive a portamento basso costituite da vegetazione autoctona. Per tale ragione è fatto divieto assoluto di utilizzare malte cementizie, materiali plastici, ecc...
- **Eliminazione dei materiali incongrui:** si intende un intervento generale di pulitura e consolidamento degli elementi, che in particolare preveda la rimozione dei materiali incongrui, che dovranno essere sostituiti con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali;
- **Ripristino del muro demolito:** si intende la ricostruzione di un muro demolito, da attuarsi attraverso una adeguata indagine documentale che consenta di rievocare materialmente la memoria demolita.

Il piano riconosce il valore storico-testimoniale e ambientale degli orti e dei giardini presenti all'interno della zona A1 che individua e classifica nell'elaborato *S14.02.1.a – Tipi edilizi*.

Per tali aree verdi prescrive il divieto assoluto di impermeabilizzazione e di modifica di destinazione d'uso che sia diversa da quella di orto o giardino, precisando che ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea da attuarsi con specie tipiche del luogo. E' vietata la rimozione delle specie arboree e arbustive autoctone caratterizzanti il paesaggio storico.

Inoltre, per gli orti e i giardini che a seguito di una indagine sullo stato di conservazione hanno evidenziato livelli di degrado materiale alto, con alterazione dei materiali e integrazioni incongrue (elaborato *S14.02.1.c-Stato di conservazione*), il PUC prevede, anche, un intervento di **Restauro e risanamento (RR)** orientato alla rimozione di elementi quali superfetazioni, pavimentazioni, tettoie, recinzioni ecc. che sono totalmente incongrui con il contesto e ne alterano la qualità estetica ed ambientale. L'intervento dovrà tendere al ripristino dello stato originario del sito e deve essere orientato ad una elevata permeabilità dei suoli e alla conservazione e ricostruzione del paesaggio storico.



Relativamente agli interventi di carattere ambientale, il piano individua i *canali* di smaltimento delle acque meteoriche da ripristinare contestualmente alla realizzazione di un impianto di trattamento delle acque di prima pioggia.

Gli spazi *aperti artificializzati* presenti all'interno della zona A1, sono stati individuati e classificati cartograficamente nell'elaborato *S14.02.1.a - Tipi edilizi*. Essi si distinguono in:

- affacci panoramici;
- strade e piazze;
- gradonate;
- cortili;

In generale per gli affacci panoramici è prevista l'eliminazione degli ostacoli alla visuale attraverso opportuni interventi sulle masse arboree, taglio della vegetazione infestante e divieto della cartellonistica pubblicitaria.

Sulle gradonate pubbliche è vietato intervenire con operazioni di spianamento e relativa rimozione dei gradini. E' vietato ridurre la sezione, occuparne lo spazio nonché realizzare elementi di recinzione a chiusura dei passaggi pubblici.

Gli interventi sugli spazi pubblici, che allo stato attuale conservano i materiali di costruzione originari non possono in alcun caso comportare la rimozione o modificazione degli stessi. I materiali originali preesistenti dovranno essere trattati con interventi di restauro e risanamento finalizzato alla loro conservazione.

I cortili privati saranno trattati all'interno degli interventi che il PUC prevede per gli edifici ai quali essi sono annessi.

All'interno dell'elaborato *S14.02.1.d - Tipi di intervento*, sono stati individuati gli interventi puntuali da realizzare sugli spazi aperti artificializzati per i quali, in seguito ad un'analisi sullo stato di conservazione (*elaborato S14.02.1.c- Stato di conservazione*), si è ravvisata la necessità di definire le specifiche tipologie di intervento che seguono:

- **Riqualficazione della sede viaria:** rifacimento della pavimentazione attuale che dovrà essere sostituita con materiali tradizionali simili ai preesistenti che si integrino con il resto delle pavimentazioni;
- **Messa in sicurezza e qualificazione della discesa a mare:** mediante il ripristino dei sedimi; il ripristino delle gradinate o la loro realizzazione ex-novo ove necessario; per i tratti di nuova realizzazione, larghezze min÷max di sezione m. 0,8,÷2,00; l'obbligo di tecniche di ingegneria naturalistica per la sistemazione e il ripristino dei tracciati; regimazione superficiale delle acque per evitare fenomeni di erosione da ruscellamento; formazione di piccole aree di sosta in punti di forte panoramicità; installazione di adeguata segnaletica, previsione di opere di sistemazione idrogeologica dei versanti a mare. L' elementi condizionante dell'intervento è il rispetto delle valenze fortemente naturalistiche e paesaggistiche del sito.
- **Ristrutturazione urbanistica area A:** Riguarda un insieme sistematico di azioni mirate ad eliminare gli interventi impropri che hanno alterato l'area. Elemento condizionante dell'intervento è il recupero della memoria demolita del sito, mirato a ristabilire una elevata qualità urbana e paesaggistica all'area. In particolare si dovrà prevedere il ripristino della viabilità pubblica interrotta con un intervento unitario di sistemazione dello spazio pubblico recuperato e di quello esistente, che sia attento altresì al recupero delle relazioni visive preesistenti e all'integrazione con il contesto. Si dovrà intervenire inoltre sui giardini privati e sugli elementi di delimitazione della proprietà così come stabilito ai commi 5 e 6 del presente articolo.
- **Ristrutturazione urbanistica area B:** elemento condizionante dell'intervento dovrà essere una nuova connotazione del luogo orientata alla realizzazione di una seconda soglia fisica e simbolica alla città murata. Il principio ispiratore dovrà essere il recupero e la rievocazione delle



tracce della memoria demolita attraverso l'uso appropriato dei linguaggi architettonici orientati, anche, alla ricostruzione della preesistente forma dello spazio urbano. L'intervento dovrà altresì riguardare: la sostituzione della pavimentazione esistente così come definito al comma 8 del presente articolo, in modo da ristabilire la continuità visiva e materiale del percorso; il ripristino del collegamento che conduceva al castello individuato cartograficamente all'interno dell'elaborato S14.02.1.c-Stato di conservazione.

- **Riqualficazione di Piazza Umberto I e di piazza Mainenti:** si intende la valorizzazione dell'identità dei singoli luoghi, mediante una serie d'interventi in grado di generare nuova riconoscibilità degli spazi, incrementandone la fruibilità, valorizzandone gli edifici significativi, qualificandone gli spazi aperti. Lo spazio deve essere definito come luogo di sosta pedonale e di aggregazione sociale, garantendo flessibilità negli usi (ad es. per eventi culturali, spettacoli, concerti) e ridefinendo il sistema di illuminazione. Per il trattamento dei materiali originali vale quanto già descritto al presente comma.
- **Relativamente agli interventi su piazza Mainenti** oltre a quanto sopra specificato, il piano precisa che qualsiasi intervento sullo spazio dovrà avere come riferimento, il recupero della memoria storica, utilizzando come matrici le tracce delle demolizioni individuate cartograficamente nell'elaborato S14.02.1.c - Stato di conservazione e definite nel presente articolo.

Nella zona A1 sono escluse tutte le funzioni specifiche dell'agricoltura ossia **DAG1, DAG2, DAG3, DAG4, DAG5, DAG6, DAG7, DAG8, DAG9, DAG10, DAG11.**

Sono consentite:

- tutte le destinazioni abitative **DA/1, DA/2, DA/3;**
- le destinazioni commerciali **DC/1;**
- le destinazioni terziarie ad esclusione delle funzioni **DT/4, DT/9 e DT/10;**
- le destinazioni turistico-ricettive **DTR/1 e DTR/2;**
- la destinazione produttiva **DP/1** solo se legata ad attività aventi carattere artistico e tradizionale;
- le infrastrutture e i servizi **URB/1 e URB/2.**

Il PUC proibisce la funzione abitativa ai piani terra degli edifici precisando che i relativi locali potranno essere adibiti ad attività commerciale, ristorativa, pubblici esercizi, deposito o garage e che per lo svolgimento di tali attività non potrà realizzarsi l'ampliamento delle aperture d'ingresso.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito ma non deve in nessun caso comportare variazioni tipologiche degli edifici.

Le destinazioni attuali di ciascun edificio sono individuate all'interno dell'elaborato cartografico *S14.02.1.b - Destinazioni d'uso.*

In tutti i casi relativi agli interventi ammissibili in zona A1, l'altezza massima dell'edificio non può mai superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Articolo 59 - Zona A2. Tessuto storico di via Patella

L'ambito si sviluppa saturando uno spazio ben delimitato dalla strada di collegamento verso il porto, dalla linea di costa e dal corso di accesso al borgo. Questo triangolo è riempito con un tracciato a scacchiera molto fitto e regolare. La dimensione dell'isolata è minima, al punto che coincide con il singolo tipo edilizio la cui ripetizione identica conferisce assoluta regolarità a tutta la parte. Le case sono blocchi con scala centrale dell'altezza di tre piani. L'ingresso avviene in corrispondenza del blocco scala direttamente prospettante in facciata ed è fiancheggiato da un vano per ciascun lato. Alla chiarezza della tipologia si associa la caratteristica tecnica di costruzione con muratura a sacco lasciata a vista senza intonaco. Ne deriva un aspetto rustico ed allo stesso tempo sobrio e dignitoso. Poiché questi caratteri sono del tutto uniformi e le alterazioni sono abbastanza contenute, la zona si distingue per una sua precipua identità.



Il disegno di via Filippo Patella con le sue cortine omogenee e la scacchiera tesa tra le strade parallele di via dei Mille e via Cavour, ha una chiarezza tanto elementare quanto netta e caratterizzata. Vi contribuisce in particolar modo il tipo edilizio quanto mai uniforme. La casa, probabilmente mutuata da tradizioni locali d'impronta contadina ha uno schema semplice con l'androne d'ingresso al centro tra due vani e con lo sviluppo verticale su tre piani (incluso il piano terra). Segno più evidente dell'influsso contadino è la disposizione a corpi liberi, senza aderenza tra le unità edilizie contigue, che evitano di costituire quella cortina a chiusura degli isolati consueta per il tempo in cui queste prime espansioni furono pianificate. La scelta del tipo isolato è adatta anche all'andamento in pendenza

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue per queste aree sono:

- conservazione di tutti gli elementi di valore- storico culturale;
- conservazione e valorizzazione dei caratteri urbanistico-edilizio che possono essere considerati di pregio e vanno armonizzati con un coerente disegno degli spazi pubblici, con particolare attenzione ai punti panoramici;
- salvaguardia delle aree libere dall'edificazione.

Nella zona A2 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

- Manutenzione ordinaria (MO)*;
- Manutenzione straordinaria (MS)*;
- Ristrutturazione edilizia limitata alle sole opere interne (RI.OI)*
- Restauro e risanamento conservativo (RR)*;

Per la realizzazione degli interventi suddetti, si dovrà obbligatoriamente, fare riferimento, al Piano del Colore vigente, in particolare alla parte seconda delle NTA, *Norme guida: modalità d'attuazione degli interventi*.

In tutti i casi relativi agli interventi ammissibili in zona A2, l'altezza massima dell'edificio non può mai superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Il PUC prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici, decorativi o comunque espressione della tradizione edilizia ed urbanistica locale, per tale motivo, prevede che tutti gli interventi da attuarsi nella zona A2 si conformino ad essa.

Il PUC specifica altresì che sull'edificato:

- ~~è vietato realizzare sopralchi e modificare il blocco-scala;~~ **(emendamento 6)**
- la modifica delle parti interne dell'edificio non deve comportare variazioni alle aperture di facciata ossia porte, finestre e balconi;
- l'eventuale rifacimento del manto di copertura, dovrà riproporre la tipologia tradizionale locale che prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio ed in particolare modo del coppo e sottocoppo;
- ~~laddove si siano verificati interventi che abbiano modificato la sagoma del tetto se ne dispone il ripristino secondo la tipologia tradizionale;~~ **(emendamento 6)**
- ~~è vietato modificare l'altezza dei solai;~~ **(emendamento 6)**
- è obbligatorio mantenere la modanatura a vista;
- è vietata l'apertura di garage;

Il piano prevede che gli spazi aperti esistenti dovranno essere conservati e dovranno rimanere sistemati a verde.

Per tale ragione vieta:



- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione; anche a titolo precario, con la sola eccezione di manufatti di arredo esterno quali panche, fontane o simili, per i quali è necessario il rilascio di apposita autorizzazione- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- le opere di impermeabilizzazione del suolo comprese le pavimentazioni impermeabili **nei limiti dell'80% degli spazi esterni esistenti; (emendamento 6)**
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- la realizzazione di recinzioni caratterizzate da materiali e forme non congrue con l'ambiente circostante per le quali si dovranno preferire elementi naturali quali legno, pietra, siepi vive ecc.;
- le recinzioni metalliche o plastiche, esistenti o da realizzarsi, sono consentite ma solo se schermate attraverso l'utilizzo di siepi vive.

Nella zona A2 sono consentite le *funzioni*:

- **DA/1, DA/2, DA/3;**
- **DC/1;**
- **DT/1, DT/2, DT/3, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8;**
- **DTR/1, DTR/2;**
- **DP/1;**
- **URB/1, URB/2.**

L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

La localizzazione di locali commerciali ai piani terra degli edifici dovrà assicurare che tutti gli elementi di facciata ad essi connessi quali vetrine, serrande, insegne, targhe ed altro dovranno essere inserite nell'assetto globale della facciata in cui si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche - decorative dell'edificio. Per tale motivo è vietato operare qualsiasi tipo di ampliamento delle aperture.

Particolare attenzione va posta nell'apposizione di insegne e targhe la cui organizzazione deve rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via. Le dimensioni delle insegne di esercizio devono adeguarsi, caso per caso, al contesto in cui si trovano e corrispondere alle normali esigenze di identificazione dell'attività a cui si riferiscono. Ad ogni modo sono vietate le insegne a bandiera.

E' comunque sancito che per tutte le insegne richieste, anche se non espressamente vietate a norma di regolamento, devono essere riconosciuti, da parte dell'Amministrazione Comunale, quei requisiti oggettivi (tipologia, dimensioni, colori, materiali impiegati, composizione delle scritte e dei disegni, posizionamento, ecc.), tali da consentirne, ai fini di una valida salvaguardia del decoro e di rispetto dell'ornato urbano, un loro confacente ed armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico della città.

Articolo 60 - Zona A3. Tessuto storico sviluppatosi a valle della città murata

L'ambito ricomprende il tessuto storico di valle che lambisce il promontorio della città murata, espandendosi dal porto al lato est della collina del borgo. Lungo via Piave, si snoda un corso dall'aspetto omogeneo nel quale anche i tipi edilizi, solitamente isolati, tendono ad allungarsi nella pianta per fare cortina e restituire delle facciate continue allo spazio della strada. Dietro la cortina si sviluppa un pezzo di città. Tale parte urbana si fonda sulla scacchiera di strade ortogonali in maniera compatta e con elevata copertura del suolo, minimizzando lo spazio pubblico come le superfici a verde.

Il suolo viene ripartito in porzioni rettangolari ed in altre triangolari o irregolari. Mentre le prime favoriscono l'uso intensivo del suolo, le seconde accomodano solamente costruzioni più rade. La lottizzazione del lato est della collina del borgo, come al solito, inizia dalla zona più pianeggiante adottando quanto più è possibile delle strade rettilinee e parallele tra di loro. Lo schema della griglia si



mantiene al di sotto di Viale Carmine Rossi perché vi sono le pendenze più contenute mentre ciò che è costruito al di sopra di questa linea di demarcazione si colloca in un diverso ambiente di netto timbro collinare.

Ne conseguono effetti tanto morfologici che paesaggistici. Per il primo, si passa dalla scacchiera alla edificazione sparsa, fatti salvi alcuni addensamenti proprio lungo il viale; per il secondo, si assume una posizione emergente nelle vedute del promontorio dal lungomare San Marco, in modo da contendere la preminenza del Castello, specialmente quando i fabbricati assumono una mole più consistente.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue per queste aree sono:

- nei tessuti interni della maglia regolare bisogna perseguire la riqualificazione edilizia;
- salvaguardia ed aumento delle aree libere dall'edificazione;
- miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare;
- innalzamento della qualità architettonica ed urbana.

Nella zona A3 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

- g) *Manutenzione ordinaria (MO)*;
- h) *Manutenzione straordinaria (MS)*;
- i) *Restauro e risanamento conservativo (RR)*;
- j) *Ristrutturazione edilizia (RI)*;
- k) *interventi di premialità volumetrica previsti dalla normativa nazionale e/o regionale ovvero da disposizioni locali (emendamento 7)*

Per la realizzazione degli interventi suddetti, si dovrà obbligatoriamente, fare riferimento, al Piano del Colore vigente, in particolare alla parte seconda delle NTA, *Norme guida: modalità d'attuazione degli interventi*.

~~In tutti i casi relativi agli interventi ammissibili in zona A3, l'altezza massima consentita dell'edificio è fissata in 10 mt.~~ **L'altezza massima consentita dell'edificio è fissata in 10 mt. Nei casi in cui sono consentiti, dalla normativa nazionale e/o regionale, incrementi volumetrici anche in zona A, in deroga all'altezza massima sopra riportata è possibile realizzare la sopraelevazione degli edifici esistenti in misura non superiore a mt. 3.20, calcolati all'estradosso di copertura piana o al colmo della copertura a falda inclinata. In caso di sopraelevazione con copertura piana è vietata la successiva costruzione del tetto di copertura (emendamento 7)**

Il PUC prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici, decorativi o comunque espressione della tradizione edilizia ed urbanistica locale, per tale motivo, prevede che tutti gli interventi da attuarsi nella zona si conformino ad essa.

Il PUC consente, sugli edifici la realizzazione degli interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali così come specificati nel RUEC e dalle altre normative in materia energetica.

Il piano prevede che gli spazi aperti esistenti dovranno essere conservati e dovranno rimanere sistemati a verde. Nel sottosuolo di tali spazi è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi della L. 122/89. In tali casi la copertura dell'autorimessa dovrà essere sistemata a verde attrezzato.

Negli spazi aperti il PUC vieta:

- la costruzione di volumi o di altri manufatti architettonici con qualsiasi destinazione, anche a titolo precario, con la sola eccezione degli elementi fissi di arredo esterno quali ad esempio panche e fontane in muratura, per i quali è necessario il rilascio di apposita autorizzazione; si precisa che tale autorizzazione non è richiesta per gli arredi mobili;
- le opere di impermeabilizzazione del suolo comprese le pavimentazioni impermeabili **nei limiti dell'80% degli spazi esterni esistenti; (emendamento 7)**
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;



- la realizzazione di recinzioni caratterizzate da materiali e forme non congrue con l'ambiente circostante per le quali si dovranno preferire elementi naturali quali legno, pietra, siepi vive ecc.;
- le recinzioni metalliche o plastiche, esistenti o da realizzarsi, sono consentite ma solo se schermate attraverso l'utilizzo di siepi vive.

Nella zona A3 sono consentite le *funzioni*:

- **DA/1, DA/2, DA/3;**
- **DC/1, DC/3, DC/4;**
- **DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8;**
- **DTR/1, DTR/2;**
- **DP/1;**
- **URB/1, URB/2.**

L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

Per gli edifici di valore storico - architettonico l'eventuale localizzazione di locali commerciali ai piani terra dovrà assicurare che tutti gli elementi di facciata ad essi connessi quali vetrine, serrande, insegne, targhe ed altro dovranno essere inserite nell'assetto globale della facciata in cui si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche-decorative dell'edificio. Per tale motivo è vietato operare qualsiasi tipo di ampliamento delle aperture.

Particolare attenzione va posta nell'apposizione di insegne e targhe la cui organizzazione deve rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via. Le dimensioni delle insegne di esercizio devono adeguarsi, caso per caso, al contesto in cui si trovano e corrispondere alle normali esigenze di identificazione dell'attività a cui si riferiscono. Ad ogni modo sono vietate le insegne a bandiera.

E' comunque sancito che per tutte le insegne richieste, anche se non espressamente vietate a norma di regolamento, devono essere riconosciuti, da parte dell'Amministrazione Comunale, quei requisiti oggettivi (tipologia, dimensioni, colori, materiali impiegati, composizione delle scritte e dei disegni, posizionamento, ecc.), tali da consentirne, ai fini di una valida salvaguardia del decoro e di rispetto dell'ornato urbano, un loro confacente ed armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico della città.

Articolo 61 - Recupero e valorizzazione degli edifici storici

Si intendono gli immobili di valore storico, architettonico e testimoniale che costituiscono testimonianza di tecniche costruttive tradizionali non più in uso e/o della vita socio- culturale della città nelle varie epoche storiche.

Si tratta nello specifico:

- a) degli **edifici rurali** espressione della cultura contadina locale la cui articolazione formale varia a seconda delle esigenze formali per cui sono nati. Si distinguono le seguenti tipologie:
 - *Magazzino* ossia costruzione di dimensioni limitate, formata da un piano terra adibito a stalla e un piano superiore con più stanze per soggiornarvi. La soffitta è adibita a fienile.
 - *Casino* ossia edificio appartenente alle famiglie benestanti con il ruolo di abitazione non abituale. Esso rispecchia attraverso i caratteri e gli elementi architettonici, di natura maggiormente complessa rispetto ai precedenti, le condizioni di agiatezza del proprietario. Presenta in alcuni casi una cappella annessa, torri, colombaie, arcate che hanno la funzione di sostenere i muri perimetrali e di riparare gli attrezzi per il lavoro nei campi, locali ai piani terra adibiti a depositi con aperture per la ventilazione.



- *Passolara* ossia edificio di dimensioni minime di un solo piano. Il tetto è ad un solo spiovente, il pavimento in terra battuta. Nell'unico vano esistente venivano collocate delle impalcature in legno con la funzione di sostegno dei graticci utilizzati per l'essiccazione dei fichi.
- b) dei **palazzi nobiliari** caratterizzati da una forma architettonica di carattere aulico che documentano chiaramente i caratteri della classe sociale di appartenenza.
- c) delle **singole emergenze architettoniche** disseminate sul territorio, simbolo della vita culturale religiosa e civile quali chiese, conventi, torri ecc...

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

- il recupero, la conservazione e la valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale e dei contesti di appartenenza.

L'intervento su questi edifici dovrà avvenire sulla scorta di una attenta ed approfondita indagine storico-documentale. Esso dovrà mirare a conservare, tutti gli elementi storicamente consolidati che consentono la leggibilità dell'unità figurativa e compositiva del tipo edilizio; laddove ciò non fosse possibile, per l'eccessivo degrado dei materiali o per mutate esigenze funzionali e/o strutturali, il progetto d'intervento dovrà prevedere un attento e documentato ripristino degli elementi che necessitano di essere integrati e/o sostituiti; inoltre, dovrà rispettare i caratteri formali e/o decorativi del manufatto seguendo il criterio della distinguibilità delle parti non originali, in tal modo sarà tutelato il carattere di autenticità di quelle parti che verranno conservate e quindi il valore storico-testimoniale dell'edificio.

In sede di redazione del progetto preliminare il progettista sulla scorta di quanto definito sopra, in relazione allo stato di conservazione dell'edificio e in particolare dei suoi elementi formali e decorativi e in base all'effettivo intervento per cui è stata richiesta la progettazione dovrà valutare a quale delle seguenti categorie, stabilite dal PUC, assoggettare l'intervento:

- a) **Manutenzione ordinaria (MO);**
- b) **Manutenzione straordinaria (MS);**
- c) **Restauro e risanamento conservativo (RR);**
- cbis) **Ristrutturazione edilizia (RI)** Previa relazione tecnica asseverata a firma di un architetto abilitato che dimostri l'inesistenza dei caratteri descritti al comma 1
- d) **Restauro (RST)**
- e) **Interventi di premialità volumetrica** previsti dalla normativa nazionale e/o regionale, previa relazione tecnica asseverata a firma di un architetto abilitato che dimostri l'inesistenza dei caratteri descritti al comma 1

Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito degli strumenti di recupero e riqualificazione urbana, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22.1.2004 n. 42) devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità.

Le tinteggiature degli edifici, delle opere di finitura e delle opere esterne, comprese quelle dei locali a pianoterra, infissi, mostre e vetrine, il recupero di materiali, le tecniche, devono rispettare il **Piano del colore del centro storico** adottato dall'Amministrazione Comunale che costituisce parte integrante del RUEC. Esso dovrà costituire altresì, uno degli strumenti che potranno essere presi in considerazione per la progettazione degli interventi sugli edifici storici non ricompresi all'interno del perimetro del centro storico.

Per i suddetti edifici sono consentite le *funzioni*:

- **DA/1, DA/2, DA/3;**
- **DC/1;**
- **DT/1 ad esclusione delle attività sportive e per l'istruzione, DT/5 ad eccezione di locali notturni, DT/6;**



- **DTR/1, DTR/2;**

L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

CAPO VIII - AREE DA RIQUALIFICARE. LA CITTÀ CONSOLIDATA

Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi sostanziali ed estesi di riqualificazione. Le aree urbane consolidate comprendono in larga prevalenza aree già edificate principalmente sature che necessitano di interventi di qualificazione edilizia ed urbana, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive.

All'interno degli ambiti urbani consolidati, il PUC persegue i seguenti *obiettivi*:

- innalzamento della qualità ambientale del contesto costruito in cui si inseriscono, nella prospettiva di massimizzare la sostenibilità degli insediamenti e di ridurre l'impronta ecologica.

Nei successivi articoli del presente Capo, per ogni tessuto esistente vengono definiti:

- I caratteri del tessuto;
- Gli indici e i parametri urbanistici per gli interventi edilizi;
- La normativa funzionale;
- Le modalità e i tipi di intervento
- Eventuali prescrizioni specifiche

Il PUC individua all'interno del tessuto urbano le seguenti categorie di ambiti urbani consolidati così come perimetrali nella *Tavola S14.02 – Piano strutturale*:

- B1. Insediamento consolidato eterogeneo delle frazioni;
- B2. Insediamento consolidato con valore paesaggistico;
- B3. Insediamento consolidato con prevalenza di fabbricati condominiali;
- B4. Nuclei edificati in ambito rurale;
- B5. Piani attuativi in corso di realizzazione;
- RP. Zone di riqualificazione paesaggistica.

Nelle aree elencate al comma precedente, ad eccezione delle zone di cui al punto e) ed f) è consentito, sull'edificato esistente, l'ampliamento volumetrico del 10% **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)**, una sola volta per singolo fabbricato, cumulabile con altre disposizioni normative nazionali e regionali vigenti. *Tale ampliamento dovrà essere utilizzato per realizzare superfici e volumi destinati ad interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario e di miglioramento bioenergetico, (servizi igienici, depositi, locali tecnici, porticati, serre bioclimatiche, ecc.) opportunamente documentati* **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)**. L'ampliamento potrà essere realizzato in sopraelevazione o in aderenza al fabbricato originario.

Nel caso di edifici condominiali superiori a 3 piani, **oltre il piano terra (emendamento 8)**, l'ampliamento previsto al comma precedente, è ammesso esclusivamente a condizione che l'intervento riguardi un progetto complessivo ed unitario dell'edificio, uniformando i fronti ed orientato alla qualificazione architettonica e alla realizzazione di spazi condominiali comuni ispirati a modelli di cohousing, ossia alla realizzazione di insediamenti residenziali che si caratterizzano per la condivisione tra i vari edifici di spazi comuni quali fra gli altri, lavanderie, sale riunioni, e convivialità, giochi per i bambini, orti.

Nelle aree elencate al comma 4, con esclusione di quelle individuate alla lettera f), nel caso sia consentita la realizzazione degli interventi previsti dal cosiddetto Piano Casa ovvero da altre premialità volumetriche previste da normative nazionali e/o regionali ovvero da disposizioni locali, è consentita la sopraelevazione, anche in deroga alle altezze massime stabilite dalle presenti N.T.A., per un incremento massimo non superiore a 3.20 mt



calcolati all'estradosso del solaio di copertura piana o al colmo della copertura a falda inclinata. In caso di sopraelevazione con copertura piana è vietata la successiva costruzione del tetto di copertura (emendamento 8).

Nelle aree elencate al comma 4, l'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve sempre avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee B, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme. Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato alla *realizzazione degli standard urbanistici, la monetizzazione degli stessi verrà applicata laddove gli stessi non possono essere realizzati* (osservazione accolta della Provincia di Salerno); le somme così introitate, saranno destinate all'acquisizione da parte del Comune delle aree che il presente PUC classifica come standard e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle aree elencate al comma 4, l'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato è sempre ammessa.

Articolo 62 - B1. Insediamento consolidato con prevalenza di case unifamiliari

Aree con struttura urbana consolidata con caratteristiche eterogenee dal punto di vista del tipo edilizio rappresentato da condomini, villaggi turistici, ville. Sono ambiti destinati prevalentemente alla destinazione residenziale con presenza anche di destinazioni complementari e di spazi pertinenziali ad uso di orto o giardino. La situazione attuale enfatizza la mancanza e la bassa qualità degli spazi pubblici e la scarsa qualità del modello abitativo.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

- puntare al miglioramento climatico urbano con migliore insolazione e presenza di verde interstiziale nonché ad una qualità edilizia con maggiori prestazioni di sicurezza ed energetiche;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Nella zona B1 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

- Manutenzione ordinaria (MO);**
- Manutenzione straordinaria (MS);**
- Ristrutturazione edilizia (RI);**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative degli edifici ossia:

- all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi. Entro tale quadro si collocano le azioni di retrofit energetico, che rappresenta una risposta ad istanze di aggiornamento funzionale e prestazionale delle preesistenze ed ha come finalità il miglioramento dell'attuale condizione del rendimento energetico degli edifici;
- al cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra, prospicienti spazi pubblici, da uso abitativo a commerciale e/o terziario. *In tali casi l'ampliamento volumetrico del 10% previsto dal presente Capo VIII è consentito anche a fini residenziali, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici conseguenti alla nuova destinazione d'uso del piano terra e sempre che la nuova volumetria non superi quella oggetto di cambio di destinazione;*

- Miglioramento bioenergetico (MBE);**



Negli interventi di ampliamento ammessi nella zona si dovrà rispettare **l'altezza massima del fabbricato** che è fissata in **10 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:

- Dc: non inferiore a 5,00 m;
- Costruzione in aderenza: ammessa rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine; tra nuovi edifici su lotto confinanti;
- Ds: non inferiore a 5,00 m. È ammessa la realizzazione a distanze inferiori nei casi in cui il filo dei fabbricati adiacenti è a distanza inferiore.

e) **interventi di premialità volumetrica previsti dalla normativa nazionale e/o regionale ovvero da disposizioni locali (emendamento 9)**

Nella zona B1 sono consentite le *funzioni*:

- DA/1, DA/2, DA/3;
- DC/1, DC/3, DC/4; DC/5; DC/6;
- DT/1; DT/2; DT/3; DT/4; DT/5; DT/6; DT/7; DT/8; DT/9; DT/10;
- DTR/1; DTR/2; DTR/3; DTR/4;
- DP/1;
- DPA/1;
- URB/1; URB/2.

Articolo 63 - B2. Insediamento consolidato con valore paesaggistico

Aree caratterizzate da un tessuto edilizio con prevalenza di case unifamiliari tipo ville a cui si affiancano casi di appartamenti e case elementari. Si distribuisce ai bordi o all'interno del territorio collinare di notevole valore paesaggistico.

La dotazione di giardino contribuisce alla differenziazione tipologica e di livello sia con la sua estensione che con la qualità del disegno, sempre rigorosamente privato. La pianta di questi insediamenti risente della condizione collinare del terreno per cui il principale problema della rete stradale è di superare le pendenze con andamento sinusoidale o comunque disposto in maniera trasversale rispetto alle curve di livello

In buona parte le costruzioni non sono in grado di offrire, alla vista, episodi considerevoli di architettura, né espressione dell'arte dei giardini, il loro inserimento è privo di un consapevole disegno di paesaggio.

In buona parte le costruzioni non sono in grado di offrire, alla vista, episodi considerevoli di architettura, né espressione dell'arte dei giardini, il loro inserimento è privo di un consapevole disegno di paesaggio.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

- f) la mitigazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale attraverso gli interventi sull'edificato e sugli spazi aperti.

Nella zona B2 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

- a) **Manutenzione ordinaria (MO);**
- b) **Manutenzione straordinaria (MS);**
- c) **Ristrutturazione edilizia (RI);**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative degli edifici ossia:



- g) all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi. Entro tale quadro si collocano le azioni di retrofit energetico, che rappresenta una risposta ad istanze di aggiornamento funzionale e prestazionale delle preesistenze ed ha come finalità il miglioramento dell'attuale condizione del rendimento energetico degli edifici;
- h) al cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra, prospicienti spazi pubblici, da uso abitativo a commerciale e/o terziario. *In tali casi l'ampliamento volumetrico del 10% previsto dal presente Capo VIII è consentito anche a fini residenziali, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici conseguenti alla nuova destinazione d'uso del piano terra e sempre che la nuova volumetria non superi quella oggetto di cambio di destinazione;*
- d) **Miglioramento bioenergetico (MBE)** finalizzato in particolare alla realizzazione di tetti e facciate verdi;
- e) **Riqualificazione ambientale (RA).**
- f) **interventi di premialità volumetrica previsti dalla normativa nazionale e/o regionale ovvero da disposizioni locali (emendamento 10)**

E' vietata la realizzazione di recinzioni a chiusura di abitazioni o spazi aperti che preveda la realizzazione di muri in cemento o altri materiali che non si integrino con il contesto.

I muri di contenimento esistenti, dove possibile, devono essere schermati con essenze di medio e alto fusto.

Qualora i proprietari intendono eseguire le recinzioni, queste devono:

- i) se prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico essere formate o con siepe sempreverde, con rete metallica retrostante, di altezza massima pari a mt. 1,80 o con muretti dell'altezza non superiore a cm. 60 e sovrastante cancellata in ferro di mt. 1,20 massimo.
- j) se all'interno dei singoli lotti o fra più lotti devono essere realizzate con ringhiera metallica di altezza massima pari a mt. 1,80, compreso l'eventuale muretto dell'altezza di cm. 20;
- k) avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico ed alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico;
- l) avere gli eventuali cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, arretrati dal ciglio stradale o realizzati in modo da consentire il rispetto delle disposizioni di cui al vigente codice della strada;

Tali recinzioni possono, altresì essere integrate con eventuali elementi di decoro tipo pilastri e pensiline di riparo dagli agenti atmosferici in prossimità degli accessi, nonché con appositi spazi per l'alloggiamento dei contatori (luce, acqua, gas, ecc.).

E' ammessa la realizzazione di recinzioni che abbiano caratteri differenti dai precedenti, solo se il progetto dell'intervento dimostri l'effettiva rispondenza a requisiti paesaggistici ed ambientali di elevata qualità.

Per quanto riguarda, invece, le recinzioni esistenti che si configurano come elementi avulsi dal contesto per dimensioni, materiali e colori il P.U.C. stabilisce che in caso di intervento su tali elementi si debbano realizzare rivestimenti, con finalità di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

Per tale ragione essi possono essere

- m) rivestiti in pietra;
- n) schermati con vegetazione arbustiva che dovranno riprodurre quelle presenti nelle aree circostanti;

All'interno delle aree sono ammesse le piantate di filari, d alberate, di siepi vive lungo le strade, le scarpate, volte al recupero dei caratteri paesistico-ambientali, comunque salvaguardando le aperture



visuali. La localizzazione ed il tipo di essenze arboree e arbustive dovranno riprodurre quelle presenti nelle aree circostanti (come filari frangivento, gruppi di alberi isolati, ecc.) e dovranno costituire opportune quinte vegetazionali di schermatura agli edifici ed agli impianti previsti, sia ai fini di mitigarne l'impatto visivo sia per controllare e per ottimizzare le condizioni del microclima negli edifici stessi.

L'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato è sempre ammessa.

Negli interventi di ampliamento ammessi nella zona si dovrà rispettare **l'altezza massima del fabbricato** che è fissata in **10 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:.

- o) Dc: non inferiore a 5,00 m;
- p) Costruzione in aderenza: ammessa rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine; tra nuovi edifici su lotto confinanti;
- q) Ds: non inferiore a 5,00 m. È ammessa la realizzazione a distanze inferiori nei casi in cui il filo dei fabbricati adiacenti è a distanza inferiore;

Nella zona B2 sono consentite le *funzioni*:

- DA/1, DA/2, DA/3;
- DC/1;
- DT/1; DT/2; DT/3; DT/5;
- DTR/1 (**emendamento 10**)
- URB/1; URB/2.

All'interno delle destinazioni ricreative e delle altre previste, nelle zone B2, la realizzazione di stabilimenti balneari è consentita solo sulle particelle confinanti con il demanio marittimo. (emendamento 10)

Articolo 64 - B3. Insediamento consolidato con prevalenza di fabbricati condominiali

L'ambito si caratterizza per la presenza di un tipo edilizio che passa dalla casa unifamiliare al fabbricato in linea di tipo condominiale. Questo cambio di tipo edilizio comporta anche un diverso spazio pubblico. Scompare quella frammentazione dovuta alla minuta parcellizzazione delle proprietà. Tra il singolo privato ed il pubblico si introduce una sfera semipubblica come quella del condominio con i suoi relativi spazi che fanno da mediazione e complemento con quelli più propriamente pubblici. Passando dalla grana fitta dei tessuti ad una più larga ne guadagna anche la sezione stradale, c'è più spazio per piazzette o piccoli giardini.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

- r) la riqualificazione del tessuto edilizio;
- s) la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi aperti condominiali da connettere con quelli pubblici;

Nella zona B3 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

- a) **Manutenzione ordinaria (MO);**
- b) **Manutenzione straordinaria (MS);**
- c) **Ristrutturazione edilizia (RI)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative degli edifici ossia:

- t) all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi. Entro tale quadro si collocano le azioni di retrofit energetico, che rappresenta una risposta ad istanze di aggiornamento



funzionale e prestazionale delle preesistenze ed ha come finalità il miglioramento dell'attuale condizione del rendimento energetico degli edifici;

- u) al cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra, prospicienti spazi pubblici, da uso abitativo a commerciale e/o terziario. *In tali casi l'ampliamento volumetrico del 10% previsto dal presente Capo VIII è consentito anche a fini residenziali, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici conseguenti alla nuova destinazione d'uso del piano terra e sempre che la nuova volumetria non superi quella oggetto di cambio di destinazione;*

Relativamente agli interventi sugli edifici condominiali, nel caso in cui l'intervento riguardi un progetto complessivo ed unitario dell'edificio orientato alla qualificazione architettonica e alla realizzazione di spazi condominiali comuni ispirati a modelli di *cobousing* ossia alla realizzazione di insediamenti residenziali che si caratterizzano per la condivisione tra i vari edifici di spazi comuni quali, fra gli altri, lavanderie, sale riunioni e convivialità, giochi per bambini, orti.

d) **Miglioramento bioenergetico (MBE);**

Nello specifico il P.U.C. prevede la possibilità per gli edifici condominiali esistenti nella zona di realizzare interventi per adeguare o realizzare ex-novo gli spazi comuni quali:

- v) lavanderie;
- w) sale riunioni e convivialità;
- x) sale giochi per bambini;
- y) spaziosi aperti attrezzati a carattere ricreativo;
- z) orti;
- aa) locali per lo stoccaggio e il deposito dei rifiuti.

e) **interventi di premialità volumetrica previsti dalla normativa nazionale e/o regionale ovvero da disposizioni locali (emendamento 11)**

I locali di cui al presente articolo saranno realizzati secondo le seguenti caratteristiche e prescrizioni:

- a) essere realizzati al piano terra, o rialzato o sul lastrico solare, nel rispetto delle altezze massime previste;
- b) avere vincolo di pertinenza con il condominio per cui vengono realizzati;
- c) avere una superficie di 30,00 mq. fino a due alloggi, incrementabile di 2,00 mq per ogni alloggio in più oltre i due e fino a dodici, di 3,00 mq in più oltre i 12 alloggi;
- d) avere altezza netta pari a 2,70 m;
- e) avere illuminazione naturale non inferiore ad 1/8 della superficie del locale;

Gli spazi condominiali possono essere realizzati anche attraverso l'intervento di **Recupero abitativo dei sottotetti** così come definito dalla normativa regionale e nazionale in materia.

Ai fini dell'applicabilità dei requisiti tecnici delle opere edilizie, tali spazi sono da considerarsi come locali di fruizione dell'utenza per attività principale.

Il progetto deve prevedere in ogni caso la sistemazione delle pertinenze esterne e deve rispondere ad elevati standard di sostenibilità ambientale.

E' prescritto il mantenimento della continuità dei fronti.

L' utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato è sempre ammessa.

Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini del rispetto dei requisiti minimi di SP previsti dal PUC.

Negli interventi di ampliamento ammessi nella zona si dovrà rispettare **l'altezza massima del fabbricato** che è fissata in **15 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:



- bb) Dc: non inferiore a 5,00 m;
- cc) Costruzione in aderenza: ammessa rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine; tra nuovi edifici su lotto confinanti;
- dd) Ds: non inferiore a 5,00 m. È ammessa la realizzazione a distanze inferiori nei casi in cui il filo dei fabbricati adiacenti è a distanza inferiore;

Nella zona B3 sono consentite le *funzioni*:

- **DA/1, DA/2, DA/3;**
- **DC/1, DC/3, DC/4; DC/5; DC/6;**
- **DT/1; DT/2; DT/3; DT/4; DT/5; DT/6; DT/7; DT/8; DT/9; DT/10;**
- **DTR/1; DTR/2;**
- **DP/1; DP/3;**
- **URB/1; URB/2.**

Nella zona il piano consente la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali ai sensi della L. 122/89 (c. d. Legge Tognoli) e s.m.i. completamente interrati, con copertura da sistemare a giardino pensile con manto vegetale, ovvero posti ai piani terra di edifici esistenti.

Articolo 65 - B4. Nuclei edificati in ambito rurale

La zona comprende ambiti edificati, che non sono né caratterizzabili come aree agricole propriamente definite, né sono strutturate secondo una caratterizzazione urbana. Gli edifici, essenzialmente, si sviluppano in forma lineare lungo la viabilità territoriale e locale, o si localizzano secondo piccole aggregazioni puntuali all'interno del territorio extra-urbano. Si configurano come insediamenti residenziali generalmente monofunzionali e si caratterizzano, in prevalenza, per l'assenza o la carente presenza di servizi.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

- ee) innalzamento della qualità architettonica dell'edificato;
- ff) salvaguardia degli spazi aperti esistenti;
- gg) ricostruzione e qualificazione dei margini dell'ambito finalizzata al miglioramento delle condizioni paesaggistiche;

Nella zona B4 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

- a) **Manutenzione ordinaria (MO);**
- b) **Manutenzione straordinaria (MS);**
- c) **Ristrutturazione edilizia (RI)**

Nel caso in cui l'intervento riguardi un progetto complessivo ed unitario dell'edificio orientato alla qualificazione architettonica e all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico. L'intervento dovrà inoltre prevedere la sistemazione degli spazi aperti pertinenziali con la sostituzione delle pavimentazioni impermeabili eventualmente esistenti e/o comunque con il miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale delle aree.

- d) **Miglioramento bioenergetico (MBE);**
- e) **interventi di premialità volumetrica previsti dalla normativa nazionale e/o regionale ovvero da disposizioni locali (emendamento 12)**

Negli interventi di ampliamento ammessi nella zona si dovrà rispettare **l'altezza massima del fabbricato** che è fissata in **7,50 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:

- bb) Dc: non inferiore a 5,00 m;



- ii) Costruzione in aderenza: ammessa rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine; tra nuovi edifici su lotto confinanti;
- jj) Ds: non inferiore a 5,00 m. È ammessa la realizzazione a distanze inferiori nei casi in cui il filo dei fabbricati adiacenti è a distanza inferiore;

Gli interventi sull'edificato e sugli spazi aperti devono avvenire nel rispetto dei caratteri e dei valori di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale, idrogeologico eventualmente presenti. Inoltre è fatto obbligo che tutti gli interventi siano finalizzati ad un miglior inserimento dell'edificio nel contesto, garantendo l'unitarietà dei disegni di facciata.

In particolare poiché sono aree che costituiscono il contesto rurale ideale in cui trova posto la cosiddetta rete ecologica minore costituita da siepi, canali, vegetazione ripariale, piccole aree boscate e terreni agricoli tutti gli interventi devono essere realizzati garantendo la conservazione, il ripristino e il potenziamento delle caratteristiche naturali degli elementi sopra elencati.

Le recinzioni dei lotti privati devono essere realizzate o trattate garantendo un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale. Per tale ragione vanno privilegiati sistemi di recinzione basati sull'utilizzo di vegetazione arborea e/o arbustiva anche ad integrazione di recinzioni esistenti di scarsa qualità, allo scopo di mitigarne l'impatto sul paesaggio

Le superfici devono essere idoneamente e totalmente sistemate e attrezzate per il convogliamento delle acque piovane nella rete fognaria.

L'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato è sempre ammessa.

Nella zona B4 sono consentite le *funzioni*:

- DA/1, DA/2, DA/3;
- DC/1;
- DT/1; DT/2; DT/3; DT/4; DT/5; DT/6; DT/7;
- DP/1;
- URB/1; URB/2.

Articolo 66 - B5. Piani attuativi in corso di realizzazione

Il PUC prende atto e recepisce integralmente i Piani urbanistici attuativi già adottati dall'A.C. e in corso di realizzazione, i titoli abilitativi diretti rilasciati e in corso di realizzazione oltre che le destinazioni d'uso consolidate da titoli abilitativi pregressi o autorizzati. Per tali aree si confermano i carichi urbanistici esistenti e legittimamente autorizzati. L'area sita in località Mattine sarà oggetto di un Piano di Recupero dell'edificato esistente che dovrà confermare i carichi urbanistici esistenti e individuare i relativi standard urbanistici.

Articolo 67 - RP. Zone di riqualificazione paesaggistica

Nella zona ricadono gli insediamenti collinari costituiti da case sparse o da raggruppamenti di "parchi residenziali" di seconde case o di altri tipi di alloggi per le vacanze. Gli insediamenti presentano caratteri di disorganicità, altamente infrastrutturati, di modesta qualità edilizia e di indifferenza alla morfologia dei luoghi ed alla struttura del reticolo idrografico.

Sono collocati in ambiti di maggior valore paesaggistico che non agricolo con elevata carenza infrastrutturale e talvolta condizioni di pericolo. La collocazione nei diversi contesti paesaggistici e la qualità edilizia ne determina il grado di detrattori a svantaggio della percezione dei quadri d'insieme

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

- sono zone assegnate al recupero dell'ambiente e del paesaggio, per favorirne una utilizzazione naturale che contrasta con le sue caratteristiche attuali. In queste zone sono consentiti gli



interventi tesi a non alterare ulteriormente la morfologia e le caratteristiche dell'ambiente e recuperarle ad uso pubblico e sociale.

- diminuzione e mitigazione dei fenomeni di pericolo e rischio idrogeologico;

Nella zona sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti interventi:

- a) **Manutenzione ordinaria (MO);**
- b) **Manutenzione straordinaria (MS);**
- c) **Ristrutturazione urbanistica (RU);**
- d) **Manutenzione e riequilibrio ambientale (MRA);**
- e) **Riquilibrificazione ambientale (RA);**

In tutti gli interventi edilizi ammessi nella zona si dovrà rispettare l'**altezza massima del fabbricato** che è fissata in **7,50 mt.**

~~Per tutti gli interventi è prescritto l'obbligo di verifica e monitoraggio della stabilità dei suoli in un arco di tempo significativo per mezzo di adeguata strumentazione tecnica.~~ **Per gli edifici ricadenti in aree a rischio frana, così come individuati dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino, per gli interventi previsti dai punti c), d) ed e) del comma 4, è prescritto l'obbligo di verifica e monitoraggio della stabilità dei suoli in un arco di tempo significativo per mezzo di adeguata strumentazione tecnica (emendamento 13)**

Per inibire fenomeni di dilavamento e degradazione dei terreni, nelle aree si dovrà provvedere alla regimazione delle acque superficiali tramite apposite canalette di scolo, da sottoporre a periodica e regolare manutenzione.

Sono vietate tutte le opere che possono determinare dilavamento e degradazione dei versanti, in particolare:

- a) interventi che producano qualsiasi impedimento al deflusso delle acque;
- b) i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno a meno che essi non siano finalizzati, solo ed esclusivamente ad operazioni di consolidamento e stabilizzazione del versante, onde mitigare le condizioni di pericolosità esistenti;

In questa zona è altresì vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato.

Relativamente agli interventi di sistemazione delle aree esterne, essi dovranno essere prioritariamente indirizzati a:

- a) le aree libere di pertinenza degli edifici, compromesse con elementi precari e/o non uniformi alle unità principali devono essere liberate da tale stato di compromissione recuperandone il loro valore paesaggistico ed ambientale;
- b) gli spazi liberi devono essere piantumati con essenze autoctone idonee;
- c) dove possibile, i muri di contenimento e le facciate degli edifici devono essere schermati con essenze di medio e alto fusto, cuscineti inerbiti, ecc...;
- d) va conservato il verde agricolo residuale;
- e) la eventuale ricostituzione del verde deve avvenire secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree;
- f) la realizzazione degli interventi deve privilegiare, laddove possibile, soluzioni di ingegneria naturalistica.

Nella zona sono consentite le *funzioni*:

- **DA/1; DA/2 e DA/3 (emendamento 13)**



Articolo 68 - Verde privato

La zona comprende le aree verdi e giardini privati. Il verde privato costituisce una risorsa per la collettività, sia per le sue valenze ambientali (connettività biologica, riduzione inquinamento atmosferico ed acustico, miglioramento del microclima), sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano e umanizzano il tessuto urbano

Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi. È comunque ammessa la realizzazione di rampe, vialetti di servizio all'abitazione, fontane, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e conservate o realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche e alle funzioni delle aree interessate ivi comprese, orientando sempre gli interventi ad elevati standard di qualità paesaggistica ed ambientale.

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare, mantenere ed eventualmente incrementare la vegetazione esistente, con particolare attenzione per gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere gli arbusti, di tenere pulito il terreno.

Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligato a provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.

Articolo 69 - Impianti sportivi esistenti – Strutture socio sanitarie assistenziali esistenti – Strutture turistico ricettive esistenti

Gli impianti sportivi esistenti (SP) sono le zone in cui ricadono impianti sportivi privati esistenti. Si distinguono in: **a) impianti sportivi privati ad uso pubblico; b) impianti sportivi privati ad uso privato.** In entrambe le tipologie è consentita, esclusivamente, la realizzazione di manufatti a servizio degli impianti, come spogliatoi, servizi igienici, locali per rimesse di attrezzi, locali di ristoro e club house. La cubatura di tali manufatti, per gli impianti di tipo a), non può superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,10 mc/mq con un massimo di mq 150 di superficie lorda di pavimento e l'altezza massima di mt 7,00, mentre per gli impianti di tipo b), non può superare la superficie lorda di pavimento di mq 30 e l'altezza massima di mt 3,50.

- Dc: non inferiore a 5,00 m;
- De: non inferiore a 10,00 m;
- Ds: Rif. Codice della Strada;

Le strutture socio – sanitarie – assistenziali esistenti (AS) sono le zone in cui ricadono strutture socio – sanitarie – assistenziali private esistenti. Per tali zone si confermano i carichi urbanistici autorizzati ed è consentito un ampliamento del 30% della volumetria esistente da destinare a servizi compatibili con la destinazione d'uso anche separata dalla struttura principale purché costituisca pertinenza dell'immobile e non unità immobiliare autonoma. In tutti gli interventi edilizi ammessi nella zona si dovrà rispettare **l'altezza massima del fabbricato** che è fissata in **10 mt.**

- Dc: non inferiore a 5,00 m;
- De: non inferiore a 10,00 m;
- Ds: Rif. Codice della Strada;

Le strutture turistico ricettive esistenti (ST) sono le zone in cui ricadono strutture ricettive private esistenti (si intendono per esistenti anche quelle per le quali, alla data di adozione del PUC, è stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire o è stata adottata la Delibera di C.C. di approvazione del progetto, in variante allo strumento urbanistico, ma non sono ancora state realizzate) per le quali resta confermato il carico urbanistico legittimamente autorizzato ed è consentito un ampliamento volumetrico del 30% da destinare a servizi compatibili con la destinazione d'uso. In tutti gli interventi edilizi ammessi nella zona si dovrà rispettare **l'altezza massima del fabbricato** che è fissata in **10 mt.**

- Dc: non inferiore a 5,00 m;



- De: non inferiore a 10,00 m;
- Ds: Rif. Codice della Strada;

Le strutture balneari esistenti (SB) sono le zone, di proprietà privata, in cui ricadono strutture balneari esistenti per le quali resta confermato il carico urbanistico legittimamente autorizzato ed è consentito un ampliamento volumetrico del 20% da destinare a servizi compatibili con la destinazione d'uso. In tutti gli interventi edilizi ammessi nella zona si dovrà rispettare l'altezza massima del fabbricato che è fissata in 4,00 mt.

- Dc: non inferiore a 5,00 m;
- De: non inferiore a 10,00 m;
- Ds: non inferiore a 5,00 m;

Nei casi in cui le tavole di zonizzazione di Piano abbiano omissso la puntuale indicazione di un impianto o di una struttura esistente, per utilizzare gli ampliamenti sopra previsti occorre dimostrare l'esistenza dell'impianto e/o della struttura alla data di adozione del presente Piano. **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)**

CAPO IX - AREE PER LA PRODUZIONE ESISTENTI

Articolo 70 - Zona D1 - Attività produttive esistenti

Comprende le aree, interne al tessuto urbano o ai suoi margini, occupate per intero o prevalentemente da sedi di attività industriali, artigianali, commerciali esistenti.

Nella zona sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (MO);*
- Manutenzione straordinaria (MS);*
- Ristrutturazione edilizia (RI) anche con ampliamento all'interno dello stesso lotto nella percentuale massima di copertura del 50%;*
 - Dc: non inferiore a 7,5 m;
 - De: non inferiore a 15 m;
 - Ds: secondo le fasce di rispetto delle strade e comunque non inferiore a 10 m.;
 - Np: 2 fuori terra;
In tutti gli interventi edilizi ammessi nella zona si dovrà rispettare l'altezza massima del fabbricato che è fissata in **7,50 mt.**
- Miglioramento bio-energetico (MBE).*

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione di un eventuale alloggio riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26. Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità e nei limiti di cui all' art. 5 del D.M. n. 1444/68.

Nella zona è consentito un indice di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria;

Nella zona D1 sono consentite le *funzioni*:

- **DC/2; DC/3; DC/5;**
- **DP/1; DP/4;**

Le attività esistenti devono essere adeguate alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.



Nel caso sussistano strutture destinate ad attività produttiva in corso alla data di entrata in vigore del PUC, in possesso di regolare titolo edilizio, non censite e non inserite graficamente nelle tavole del PUC, per le stesse e per le aree di pertinenza, come ricavabili dal titolo edilizio, si applicano le disposizioni nel presente articolo. (emendamento 14)

Per le aree ricomprese nelle tavole di Piano in zona D1, nelle quali non sia stato eseguito alcun intervento edilizio, si applicano i parametri di insediabilità di cui ai commi 2, 3, 4 e 5. (emendamento 14)

CAPO X - RETE INFRASTRUTTURALE

Articolo 71 - Sistema della mobilità

Il PUC individua:

- la rete stradale esistente, di cui si prevede l'adeguamento per consentire la riorganizzazione delle arterie di collegamento interne al territorio comunale e di connessione tra il territorio comunale e i comuni contermini;
- le aree destinate alla circolazione stradale di previsione, per consentire la riorganizzazione delle arterie di collegamento interne al territorio comunale e di connessione tra il territorio comunale e i comuni contermini;
- le aree destinate alla realizzazione di nodi stradali e rotatorie, per consentire il corretto funzionamento delle arterie di collegamento previste all'interno del territorio comunale.

Si rimanda all'elaborato cartografico relativo al sistema infrastrutturale per la localizzazione e la configurazione di dette strade e di nodi stradali e rotatorie., trattamento di infrastrutture e insediamenti produttivi. In relazione ad interventi specifici quali quelli infrastrutturali e specialistici (produttivi, terziario, commerciali, strutture di servizio generale, aree a parcheggio), dovranno essere predisposte interventi atti a: mitigare gli effetti barriera (sovrappassi vegetati, sottopassi di passaggi per la fauna, barriere fono assorbenti, formazione di fasce arboree di protezione e filtro); le fasce a verde privato e verde pubblico dovranno essere il più possibile localizzate in contiguità ed accogliere i necessari passaggi pedonali, i raccordi con le percorrenze esterne pedonali rurali e non; nella realizzazione delle aree a parcheggio sono da evitare soluzioni troppo estese, e vanno attrezzate con filari e/o fasce arborate di adeguate dimensioni (con utilizzo di alberi di prima e seconda grandezza) e profondità volte a favorire l'ombreggiamento e ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.

Con particolare riferimento ai parcheggi da situare in prossimità della spiaggia di Trentova, si prescrive che essi non debbano essere impermeabilizzati. (osservazione accolta della Regione Campania)

Articolo 72 - Opere infrastrutturali viarie

Il PUC prevede infrastrutture viarie di nuova progettazione aventi, essenzialmente, carattere di viabilità minore di interesse locale. Nello specifico, il PUC prevede la realizzazione di strade locali (strade di tipo F, ai sensi del Codice della Strada).

Il PUC attribuisce agli interventi di nuova viabilità di progetto e a quelli di ampliamento e/o riqualificazione dell'esistente un ruolo fondamentale di supporto ai fini della più complessiva rigenerazione urbana e del miglioramento della qualità della vita.

Gli elaborati grafici del PUC individuano la viabilità di progetto. In rapporto a tali interventi, le prescrizioni di PUC sono efficaci con riferimento alle aree interessate, ma non sono prescrittive con riferimento allo specifico andamento di tracciato.

La precisazione dei tracciati viari e la definizione delle caratteristiche geometriche delle strade sono rimesse alla fase di progettazione degli interventi (piani urbanistici attuativi o progetti attuativi di opere di pubblica utilità), con la previsione di tutti gli accorgimenti atti a garantire la sicurezza stradale e la conformità alle norme emanate ai sensi dell'art. 13 del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e s.m.i.). Inoltre, il PUC prescrive che la nuova viabilità presenti caratteristiche tecniche



(materiali, morfologie, ecc.) tali da inserirsi in modo adeguato nell'ambiente circostante, ai fini della tutela di quest'ultimo. La localizzazione dei percorsi per pedoni e bici può essere specificata nell'ambito degli strumenti attuativi.

Le attività progettuali, di cui al comma precedente, non configurano variante al presente PUC.

Non costituisce, inoltre, variante al presente PUC il potenziamento o l'ampliamento della viabilità esistente, anche quando non indicato nelle tavole di PUC, ai fini dell'adeguamento alle norme di cui all'art.13 del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e s.m.i.).

La disciplina del PUC per le infrastrutture esistenti alla data di adozione ha carattere conformativo. Sono, pertanto, attuabili su dette infrastrutture, gli interventi di ampliamento, manutenzione, consolidamento con ristrutturazione, di integrazione con spazi da destinare a parcheggio pubblico o verde pubblico. Il PUC assume che tutta la rete viabilistica urbana venga allestita attraverso marciapiedi, quinte arboree, compatibilmente alle condizioni delle aree attraversate. Le fasce di rispetto del Codice della Strada sono riferimento per l'allestimento.

CAPO XI - AREE AGRICOLE

Articolo 73 - Norme generali per le aree agricole

Nelle zone agricole il Permesso di Costruire per la realizzazione di nuove abitazioni è rilasciata solo ed esclusivamente ai soggetti indicati nella L.R.C. n. 14 del 20.3.1982.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (IAP) è consentito altresì l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

L'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato è sempre ammessa a condizione che la superficie della piscina sia pari a massimo il 50% della superficie del piano terra e comunque non superiore a 60 mq. e profondità massima pari a 2,00 m. **(emendamento 16)**

Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini del rispetto dei requisiti minimi di SP previsti dal PUC.

Nelle aree agricole è consentito, sull'edificio esistente, in caso di necessità connesse ad esigenze igienico-sanitarie, alle necessità abitative del proprietario o per la conduzione del fondo, l'ampliamento volumetrico del 10% **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)** cumulabile con altre disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle presenti norme. *Tale ampliamento dovrà essere utilizzato per realizzare superfici e volumi destinati ad interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario, (servizi igienici, depositi, locali tecnici, porticati, serre, ecc.) opportunamente documentati* **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)** e non potrà comportare in alcun modo aumento delle unità immobiliari preesistenti e potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza e/o sopraelevazione al fabbricato originario.

Le aree da asservire per la realizzazione di nuovi fabbricati dovranno essere espressamente evidenziate in appositi elaborati grafici e descrittivi. Il permesso di costruire sarà rilasciato a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune.



Articolo 73 - E4. Aree agricole ordinarie

Le aree agricole ordinarie sono le aree situate a ridosso del tessuto urbano più propriamente consolidato. Esse sono spesso caratterizzate da un edificato sparso, con una prevalenza di aree libere rispetto a quelle costruite. Esse rappresentano il contesto rurale in cui trova posto la cosiddetta rete ecologica minore costituita da siepi, scoli, vegetazione ripariale e piccole aree boscate, importanti per la diffusione dei benefici della rete comunale nel suo complesso. Tali aree possono svolgere un ruolo di cesura tra gli abitati consolidati ed il territorio extraurbano.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

- conservazione dell'organizzazione agricola del territorio e mantenimento degli elementi di connessione naturali, anche attraverso interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.
- il miglioramento delle caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi con il rafforzamento del patrimonio di verde, costituito preferibilmente da essenze autoctone e della corrispondente fascia fitoclimatica.

Nella zona E4 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

- Manutenzione ordinaria (MO);**
- Manutenzione straordinaria (MS);**
- Restauro e risanamento conservativo (RR);**
- Ristrutturazione edilizia (RI);**
- Nuova costruzione (NCS)** relativamente agli interventi di nuova edilizia rurale e all'adeguamento dell'esistente, rigorosamente connessa con la conduzione dei fondi nel rispetto dei seguenti parametri:

per le necessità abitative per la conduzione del fondo

- Iff residenziale: 0,03(mc/mq) per una volumetria massima pari a 500 mc;
- Hm: 7,5 m
- Rc: 0,05 della superficie fondiaria
- Dc: non inferiore a 10 m;
- De: non inferiore a 10 m;
- Ds: non inferiore a 20 m.;
- Np: 2 fuori terra;
- Lotto minimo: 5000 mq.

per le pertinenze

- Iff pertinenziale: 0,07 (mc/mq)
- Hm: 10 m.;
- Dc: 20m;
- Dc per stalle/porcilaie/pollai/etc.: 40 m;
- De dai fabbricati residenziali: 10 m. per gli annessi agricoli e 20 m. per stalle, porcilaie, pollai e etc.
- Ds: non inferiore a 20 m.

in particolare per gli allevamenti zootecnici:

- Dc: non inferiore a 40 m.
- **Lotto minimo: 5000 mq.**

Nella zona E4 sono consentite le *funzioni*:



- **DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/5, DAG/6, DAG/8, DAG/11;**
- **URB/1.**

Il PUC, in linea con le indicazioni della pianificazione provinciale vieta la rimozione o alterazione, laddove presenti: a) delle particolari e tipiche sistemazioni idraulico agrarie (affossamenti, lunette, ciglionamenti, muretti a secco, ecc.); b) delle coltivazioni tipiche-tradizionali ad elevato valore paesaggistico ed ambientale; c) degli elementi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi monumentali ecc.).

La rimozione degli elementi di cui al punto c, può essere consentita solo se l'intervento non può essere realizzato diversamente dal punto di vista localizzativo e tecnico. Tale circostanza va dimostrata e motivata attraverso adeguata documentazione tecnica. Inoltre va prevista, una idonea azione di compensazione ambientale e paesaggistica che preveda la realizzazione e il potenziamento degli elementi naturali rimossi, in aree limitrofe.

La localizzazione della nuova costruzione deve essere progettata mitigando il più possibile la frammentazione dell'area agricola, prevedendo eventualmente anche l'inserimento di fasce vegetate con funzione di filtro e tampone, tra la strada e gli edifici, in modo tale da mitigare l'effetto barriera e mantenere la continuità ecologica tra gli elementi della rete ecologica.

Per garantire l'elevata qualità dell'inserimento paesaggistico ed ambientale dell'intervento proposto:

- ~~le tipologie edilizie dovranno avere dimensioni plano-volumetriche congrue al contesto in cui si inseriranno e alle funzioni cui sono destinate;~~ **(emendamento 15)**
- i manufatti dovranno avere le caratteristiche tipologiche tipiche delle costruzioni rurali, coerenti per le scelte dei materiali, dei colori e dei particolari costruttivi con l'uso a cui saranno adibiti e al contesto in cui si inseriranno;

L'intervento deve essere accompagnato da interventi compensativi che dovranno prevedere l'inserimento di siepi a formazione di una fascia tampone interclusa tra la strada e l'edificato e lungo l'orientamento del tessuto agricolo all'interno dell'area, utilizzando esclusivamente specie autoctone e/o sostituendo quelle alloctone in caso di formazioni preesistenti.

Sono da escludersi superfici asfaltate.

Le recinzioni debbono essere realizzate con materiali e forme che si integrano pienamente con il contesto, sono da escludersi muri in cemento armato preferendo la realizzazione di siepi vive, rete a maglia sciolta schermata da vegetazione, muri a secco; le recinzioni diverse preesistenti, nelle more della sostituzione integrale con tipologie consentite, debbono essere modificate.

La realizzazione di nuova viabilità è da evitarsi salvo casi motivati e comprovati da adeguata documentazione tecnica.

Articolo 74 - E5. Aree agrituristiche e paesaggistico-ambientali

Le aree agricole a vocazione agrituristiche sono le aree localizzate in territorio rurale aperto, destinate ad accogliere iniziative connesse al turismo rurale. Si tratta di ambiti legati alla presenza bilanciata di elementi naturali, di componenti agricole residuali e di vaste aree urbanizzate inserite in contesto di valore paesaggistico. In alcuni casi l'ambito è caratterizzato da componenti agricole omogenee (seminativi, prati), ancora in larga misura libere, segnate dalla vegetazione spondale dei fiumi, strettamente connesse al sistema idrografico principale. Le zone E5 sono aree che, per caratteristiche agronomiche, si prestano altresì, alla possibilità di far evolvere le attività agricole esercitate anche in funzione agrituristica includendo le attività per lo svago, lo sport, l'equitazione e di tipo ricettivo. Si tratta di unità territoriali composte prevalentemente da componenti agricole ad elevata specializzazione agronomica. La loro individuazione nasce dall'analisi dell'uso del suolo e delle forme di conduzione agricola coinvolgendo le maggiori aziende nei settori vinicolo, oleario e dell'allevamento, che spesso integrano l'attività agricola con la trasformazione e promozione dei loro prodotti.



Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

- recupero ed il mantenimento delle aree agricole attraverso la creazione di nuove dinamiche nelle economie turistiche locali, legate ai processi di produzione, in cui l'attività agricola è capace di differenziare l'offerta turistica;
- realizzare una strategia di multifunzionalità agricola valorizzando le capacità produttive delle aziende agricole; consentendo uno sviluppo sinergico delle attività turistiche con le attività agricole, potenziando l'agriturismo, la vendita di prodotti tipici da parte dell'azienda, e l'ospitalità attraverso la realizzazione, da parte delle figure che operano in ambito agricolo ai sensi della L.R.C. del 20.03.1982 n. 14, di adeguate attrezzature e servizi. Con l'attività agrituristica l'operatore in ambito agricolo che accoglie ospiti nella propria azienda può:
 - o svolgere attività ricreative, culturali, didattiche, sociali e sportive;
 - o offrire ospitalità in camere, in mini-appartamenti o in spazi all'aperto;
 - o offrire pasti preparati prevalentemente con prodotti aziendali e tipici del territorio.
- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole;
- lo sviluppo di attività educative per l'avvicinamento di giovani adulti ai temi dell'ambiente e del settore economico primario;
- consentire la partecipazione dei cittadini alle attività agricole attraverso strumenti quali orti didattici, la collaborazione alla vendemmia e vinificazione, alla raccolta dei prodotti ed alla loro trasformazione (olio, conserve);
- garantire la permeabilità diffusa;
- migliorare la dotazione di risorse naturali del territorio rurale;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- il miglioramento delle caratteristiche paesistico - ambientali dei luoghi con il rafforzamento del patrimonio di verde, costituito preferibilmente da essenze autoctone e della corrispondente fascia fitoclimatica.

Nella zona E5 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

- a) *Manutenzione ordinaria (MO)*;
- b) *Manutenzione straordinaria (MS)*;
- c) *Restauro e risanamento conservativo (RR)*;
- d) *Ristrutturazione edilizia (RI)*;
- e) *Nuova costruzione (NCS) relativamente agli interventi di nuova edilizia rurale e l'adeguamento dell'esistente, rigorosamente connessa alla ricettività turistica nel rispetto dei seguenti parametri:*

per le necessità abitative per la conduzione del fondo

- Iff: 0,03 (mc/mq) per una volumetria massima pari a 500 mc;
- H max: 7.5 ml;
- Distanza tra gli edifici (De): non inferiore a 10 m;
- Distanza dai confini (Dc): $\geq 40,00$ **7,50 ml.**; **(emendamento 17)**
- Distanza dalle strade (Dst): non inferiore a 20 m.;
- Numero max di piani: 2;
- Lotto minimo: ~~42.000~~ **8.000 mq.** **(emendamento 17)**

per le pertinenze

- Iff pertinenziale: 0,07 (mc/mq)
- Hm: 10 m.;



- Dc: ~~20~~ **12,50 m;** (**emendamento 17**)
 - Dc per stalle/porcilaie/pollai/etc.: 40 m;
 - De dai fabbricati residenziali: 10 m. per gli annessi agricoli e 20 m. per stalle, porcilaie, pollai e etc.
 - Ds: non inferiore a 20 m.
- in particolare per gli allevamenti zootecnici:
- Dc: non inferiore a 40 m.
 - **Lotto minimo: 8000 mq.**

per le attività connesse con l'attività turistico - ricettiva e agrituristica:

- Iff ricettivo: 0,02 (mc/mq) per una volumetria massima pari a 650 mc.
- Iff annessi pertinenziali: non superiore allo 0,04 mc/mq che può essere utilizzata per servizi ed impianti complementari alla ricettività agricolo-turistica quali ad esempio palestre, centri benessere, attrezzature sportive, piscine.
- Hm: 10 m
- Rc: 0,05 della superficie fondiaria
- Dc: 20 m;
- De: non inferiore a 10 m;
- Ds: non inferiore a 20 m.;
- Np: 2 fuori terra;
- **Lotto minimo: 8000 mq.**

Nella zona E5 sono consentite le *funzioni*:

- **DAG/1, DAG/2, DAG/6, DAG/11;**

Il PUC, in linea con le indicazioni della pianificazione provinciale vieta la rimozione o alterazione, laddove presenti: a) delle particolari e tipiche sistemazioni idraulico agrarie (affossamenti, lunette, ciglionamenti, muretti a secco, ecc.); b) delle coltivazioni tipiche-tradizionali ad elevato valore paesaggistico ed ambientale; c) degli elementi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi monumentali ecc.).

La rimozione degli elementi di cui al punto c, può essere consentita solo se l'intervento non può essere realizzato diversamente dal punto di vista localizzativo e tecnico. Tale circostanza va dimostrata e motivata attraverso adeguata documentazione tecnica. Inoltre va prevista, una idonea azione di compensazione ambientale e paesaggistica che preveda la realizzazione e il potenziamento degli elementi naturali rimossi, in aree limitrofe.

La localizzazione della nuova costruzione deve essere progettata mitigando il più possibile la frammentazione dell'area agricola, prevedendo eventualmente anche l'inserimento di fasce vegetate con funzione di filtro e tampone, tra la strada e gli edifici, in modo tale da mitigare l'effetto barriera e mantenere la continuità ecologica tra gli elementi della rete ecologica.

Per garantire l'elevata qualità dell'inserimento paesaggistico ed ambientale dell'intervento proposto:

- ~~Le tipologie edilizie dovranno avere dimensioni plano-volumetriche congrue al contesto in cui si inseriranno e alle funzioni cui sono destinate;~~ (**emendamento 17**)
- I manufatti dovranno avere le caratteristiche tipologiche tipiche delle costruzioni rurali, coerenti per le scelte dei materiali, dei colori, delle forme e dei particolari costruttivi con l'uso a cui saranno adibiti e al contesto in cui si inseriranno;

L'intervento deve essere accompagnato da interventi compensativi che dovranno prevedere l'inserimento di siepi a formazione di una fascia tampone interclusa tra la strada e l'edificato e lungo l'orientamento del tessuto agricolo all'interno dell'area, utilizzando esclusivamente specie autoctone e/o la sostituzione di quelle alloctone in caso di formazioni preesistenti.



Sono da escludersi superfici asfaltate.

Le recinzioni debbono essere realizzate con muri a secco, siepi vive o anche attraverso il ricorso a materiali e tecniche contemporanei che si ispirino a quelli tradizionali locali e si integrino con il contesto; le recinzioni diverse preesistenti, nelle more della sostituzione integrale con tipologie consentite, debbono essere modificate in modo da consentire il libero passaggio della fauna selvatica presente nel territorio comunale.

La realizzazione di nuova viabilità è da evitarsi salvo casi motivati e comprovati da adeguata documentazione tecnica. In generale sono ammessi interventi infrastrutturali e adeguamenti tecnologici di impianti ed infrastrutture esistenti a servizio delle attività ammesse dalle presenti norme, purché compatibili con la conservazione delle risorse;

Gli interventi sulla rete dei percorsi e della viabilità storica esistenti dovranno: a) recuperare i sedimi esistenti conservandone gli elementi tradizionali coerenti (selciati, alberature, siepi, cigli erbosi, fossi e canalette di scolo, tornanti, ponti, muri di sostegno e scarpate, gradoni e scalini in pietra nei sentieri a forte pendenza; b) per le sistemazioni dei sentieri privi di pavimentazioni, utilizzare materiali legnosi o pietre locali; c) integrare con limitati nuovi tracciati i collegamenti necessari a completare la rete nei tratti in cui essa non è più riconoscibile; d) favorire la realizzazione di percorsi didattici ed interpretativi con la realizzazione di piccoli spazi di sosta e belvederi, segnaletica e pannelli informativi .

Nella zona E5, la piscina è realizzabile con superficie fino al 50% della superficie del piano terra, per l'attività turistico-ricettiva e agrituristica e, comunque, per una superficie massima non superiore a 150 mq. (emendamento 17)

PARTE III – DISPOSIZIONI DI CARATTERE PROGRAMMATICO: COMPONENTI DELLA PARTE PROGRAMMATICA DEL PIANO

CAPO XII - PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANA

Articolo 75 - Aree di trasformazione

Il PUC individua le aree del territorio comunale in cui si prevede la trasformazione edilizia ed urbanistica, attraverso un insieme sistematico di opere che consentano la realizzazione:

- di nuovi edifici con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
- delle relative opere di urbanizzazione;
- della quota di standard indotta dalla nuova edificazione.

Le Aree di trasformazione vengono classificate dal PUC in:

- Aree di Riqualificazione Urbana (AR);
- Aree di Sviluppo Urbanistico suddivise in:
 - a) Aree di espansione residenziale (AE);
 - b) Aree di espansione produttiva (AP);
 - c) Aree di espansione turistica (AT) e Comparti di espansione turistica (CT).

Per gestire l'attuazione dei processi di trasformazione, il PUC utilizza, in alcune aree di trasformazione, meccanismi perequativi ai sensi del Titolo II, artt. 32,33 e 34 della L. R. 16/2004 e dell'art. 12 del Regolamento n. 5 del 4 agosto 2011. La loro applicazione è finalizzata ad ottenere:

- la cessione di suoli privati all'uso pubblico;
- la sistemazione degli spazi aperti, destinati a parcheggi o a verde pubblico attrezzato;
- la dotazione di servizi o attrezzature;
- la realizzazione di prestazioni di qualità energetico - ambientale;



- l'eliminazione di alterazioni di contesti naturali o culturali;
- la sostituzione di edilizia di bassa qualità ed in cattivo stato di conservazione.

Gli interventi previsti all'interno delle Aree di Espansione Produttiva (AP) non si attuano attraverso meccanismi perequativi.

Articolo 76 - Aree di riqualificazione urbana (AR)

Comprendono le aree del territorio che ricoprono un ruolo "strategico" data la funzione di nodi urban territoriali di maggior potenzialità trasformativa, o di interesse prioritario ai fini dello sviluppo economico, sociale e culturale e della riqualificazione paesistica ed ambientale del territorio interessato.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue per questi ambiti sono:

- potenziamento dell'accessibilità;
- potenziamento della ricettività;
- rafforzamento e qualificazione degli assi e delle strutture portanti della centralità urbana;
- potenziamento e valorizzazione delle reti di fruizione delle mete naturali e culturali e di interesse paesaggistico;
- trasformazione, rigenerazione urbana, riordino viabilistico e paesistico di ambiti urbani;
- riqualificazione e trasformazione della fascia costiera;
- tutela e miglioramento della matrice ecologica;
- contenimento dei consumi di suolo e di risorse primarie;
- salvaguardia del territorio e contenimento dei rischi ambientali.

Le aree di riqualificazione urbana - AR sono rappresentate cartograficamente all'interno dell'elaborato P15.02.OSS *Disposizioni programmatiche* e sono: **AR_01 - Porto, AR_02 - Fornace, AR_03 - Parco fluviale Testene, AR_04 - Stazione, AR_05 - Waterfront San Marco, AR_06 - Mattine, AR_07 - Foce Testene, AR_08 - Lido Azzurro, AR_09 - Liceo Classico.**

In alcune zone AR, il PUC, data la necessità di operare un'adeguata ristrutturazione urbanistica che consenta di configurare una maggiore identità dello spazio pubblico, di incrementare la dotazione di servizi e spazi aperti e in più, date le nuove dinamiche sociali ed economiche che si profilano per il comune, prevede un incremento della dotazione di alloggi e del relativo fabbisogno di aree per standard indotto dal nuovo carico urbanistico.

Il dimensionamento della quota di nuovi alloggi, eventualmente prevista per specifica AR è specificato all'interno della scheda allegata di cui al comma 8.

La definizione nel dettaglio dei progetti da realizzare in ciascuna AR è demandata alla successiva fase di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi ad eccezione della zona AR_07, per la quale il PUC prevede che l'attuazione degli interventi avvenga attraverso intervento diretto con la costituzione di un consorzio tra i proprietari delle aree che si estendono tra i due fronti dell'ambito (fiume-strada), i quali dovranno realizzare un progetto unitario in convenzione con il comune.

La realizzazione degli interventi dovrà avvenire attraverso l'attivazione di una procedura a sportello.

Per la zona AR_05 il PUA dovrà prevedere anche la possibilità di livellamento dell'edificato esistente, con premialità volumetriche graduate in funzione anche dei vantaggi conseguibili dall'interesse pubblico nel caso di demolizione e ricostruzione, predisponendo anche un Piano del colore che conferisca uniformità cromatica all'edificato (emendamento 18)

Tutti i PUA delle zone AR, ad eccezione di quello AR_07, saranno di **iniziativa pubblica** e indicheranno, nel dettaglio, gli obiettivi da perseguire in termini di destinazioni funzionali delle zone, di dimensionamento di abitazioni e servizi, di edificabilità, gli obiettivi qualitativi in termini di rapporto con il contesto, ruolo nel sistema urbano, attività economiche da insediare, allacciamenti infrastrutturali alle reti, realizzazione di spazi aperti e opere pubbliche.



Il PUC, individua analiticamente all'interno delle schede allegare alla presente normativa, ciascuna Area di Rigenerazione Urbana, allo scopo di indirizzare in maniera efficace le scelte affidate ai P.U.A. e di assicurare una loro elevata corrispondenza agli obiettivi fissati dalle seguenti norme. Nelle schede vengono riportati:

- la perimetrazione dell'ambito;
- i parametri urbanistici ed edilizi e le funzioni consentite;

Per l'edificato esistente in tali aree, sono consentiti, fino all'approvazione dei relativi PUA, interventi di:

- Manutenzione ordinaria (MO);*
- Manutenzione straordinaria (MS);*
- Restauro e risanamento conservativo (RR);*
- Ristrutturazione edilizia (RI);*

Nella zona sono consentite le funzioni di cui alle relative schede di comparto degli atti di programmazione degli interventi (Tav. P16.01_OSS).

È consentito altresì, per l'edificato esistente, sempre fino all'approvazione dei PUA l'ampliamento volumetrico del 10% (osservazione accolta della Provincia di Salerno), una sola volta per singolo fabbricato, cumulabile con altre disposizioni normative nazionali e regionali vigenti. *Tale ampliamento dovrà essere utilizzato per realizzare superfici e volumi destinati ad interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario, (servizi igienici, depositi, locali tecnici, porticati, serre, ecc.) opportunamente documentati* (osservazione accolta della Provincia di Salerno). L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in sopraelevazione o in aderenza al fabbricato originario e mantenendo la stessa destinazione d'uso dello stesso.

Tra gli interventi di adeguamento funzionale e igienico-sanitario rientrano anche quelli volti al cambio di destinazione d'uso dei locali siti a piano terra, prospicienti spazi pubblici, da uso abitativo a commerciale e/o terziario. In tali casi l'ampliamento volumetrico del 10% di cui sopra è consentito anche a fini residenziali, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici conseguenti alla nuova destinazione d'uso del piano terra e sempre che la nuova volumetria non superi quella oggetto di cambio di destinazione.

Negli interventi di ampliamento di cui al comma precedente si dovrà rispettare l'altezza massima del fabbricato, che è fissata in 10,50 mt. e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:

- Dc: non inferiore a 5,00 m;
- Costruzione in aderenza: ammessa rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine; tra nuovi edifici su lotto confinanti;
- Ds: Rif. Codice della Strada. È ammessa la realizzazione a distanze inferiori nei casi in cui il filo dei fabbricati adiacenti è a distanza inferiore.

È consentito altresì, per gli impianti produttivi esistenti nell'area identificata "AR_06 – Mattine", sempre fino all'approvazione dei relativi PUA, l'ampliamento di cui all'art. 20 delle "Norme di Attuazione del P.I.P. Mattine" approvate con delibera di Giunta Comunale n.137 del 08/07/2008. Negli interventi di ampliamento suddetti si dovranno rispettare le altezze e i distacchi stabiliti all'art. 16 delle stesse NTA (osservazione accolta della Provincia di Salerno).

Articolo 77 - Aree di espansione Residenziale (AE)

Nelle Aree di Espansione Residenziale (AE), il PUC promuove – attraverso meccanismi di carattere perequativo – il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, di verde pubblico e la nuova edificazione. Le zone di espansione AE sono caratterizzate da aree inedificate poste ai margini della città compatta e dei nuclei consolidati o nei "vuoti urbani" interni al tessuto edificato posto in ambito extraurbano.

Gli obiettivi progettuali che il PUC persegue per questi ambiti sono:

- ricostruire i margini urbani in aree di frangia e di periferia disgregate;



- completare i tessuti edilizi, attraverso la redistribuzione dei carichi insediativi e delle densità edilizie con interventi di concentrazione edilizia, la diversificazione funzionale;
- incrementare la dotazione di servizi negli agglomerati scarsamente serviti, migliorando l'accessibilità e le connessioni con le aree urbane più centrali;
- assicurare una dotazione equamente distribuita degli standard;
- razionalizzare e sviluppare le zone con edificazione lineare delle frazioni assicurando le necessarie dotazioni urbanistiche e di standard;

Il PUC stabilisce che, per assicurare coerenza formale e unitarietà all'intervento, le nuove realizzazioni previste nelle suddette aree, debbano essere definite esclusivamente mediante intervento indiretto, attraverso la disciplina del PUA d'iniziativa pubblica e/o privata e del comparto edificatorio, ai sensi della L.R. n. 16/04.

Per l'edificato esistente in tali aree, fino all'attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia a parità di volume e di sagoma.

Ciascuna zona "AE" è analiticamente indicata nell'Allegato alle presenti norme "Schede di comparto" ed è individuata cartograficamente all'interno dell'elaborato *S14.03_ Disposizioni programmatiche*. Ciascuna scheda di comparto contiene i parametri edilizi ed urbanistici in base ai quali andranno realizzati gli interventi nonché l'indicazione delle funzioni consentite.

Per l'edificato esistente in tali aree sono consentiti, fino all'approvazione dei relativi PUA, interventi di:

- Manutenzione ordinaria (MO);*
- Manutenzione straordinaria (MS);*
- Restauro e risanamento conservativo (RR);*
- Ristrutturazione edilizia (RI);*

Nella zona sono consentite le funzioni di cui alle relative schede di comparto degli atti di programmazione degli interventi (Tav. P16.01_OSS).

È consentito altresì, per l'edificato esistente, sempre fino all'approvazione dei PUA l'ampliamento volumetrico del 10% **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)**, una sola volta per singolo fabbricato, cumulabile con altre disposizioni normative nazionali e regionali vigenti. *Tale ampliamento dovrà essere utilizzato per realizzare superfici e volumi destinati ad interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario, (servizi igienici, depositi, locali tecnici, porticati, serre, ecc.) opportunamente documentati* **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)**. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in sopraelevazione o in aderenza al fabbricato originario e mantenendo la stessa destinazione d'uso dello stesso.

Tra gli interventi di adeguamento funzionale e igienico-sanitario rientrano anche quelli volti al cambio di destinazione d'uso dei locali siti a piano terra, prospicienti spazi pubblici, da uso abitativo a commerciale e/o terziario. In tali casi l'ampliamento volumetrico del 10% di cui sopra è consentito anche a fini residenziali, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici conseguenti alla nuova destinazione d'uso del piano terra e sempre che la nuova volumetria non superi quella oggetto di cambio di destinazione.

Negli interventi di ampliamento di cui al comma precedente si dovrà rispettare **l'altezza massima del fabbricato**, che è fissata in **10,50 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:

- Dc: non inferiore a 5,00 m;
- Costruzione in aderenza: non è ammessa;
- Ds: non inferiore a 20,00 m;



Articolo 78 - Aree di espansione produttiva (AP)

Nelle Aree di Espansione Produttiva (**AP**), il PUC promuove il rinnovamento urbano attraverso la realizzazione di nuovi complessi produttivi (attività industriali, artigianali, laboratoriali, per la logistica, di ricerca, commerciali e turistico/ricettive, di iniziativa sia privata che pubblica).

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue per questi ambiti sono:

- attivare misure coordinate a scala intercomunale per contenere il consumo di suolo e di risorse primarie negli insediamenti produttivi;
- favorire le economie d'urbanizzazione e migliorare l'efficienza di rete nell'integrazione delle attività e dei servizi;
- favorire le relazioni dei processi di filiera e la dotazione dei servizi comuni all'impresa;
- organizzare, caratterizzare e qualificare i complessi insediativi integrati di attività produttive, commerciali e di servizio alle imprese;
- sviluppo e potenziamento delle attività produttive e commerciali;
- incentivare le azioni di cooperazione tra gli enti per la **realizzazione di una grande area industriale intercomunale al confine con i comuni di Ogliastro, Cicerale, Capaccio e Giungano, nel cui territorio sono attualmente presenti delle zone ASI**, ciò allo scopo di:
1. favorire la concentrazione delle aree così da contrastare il consumo di suolo; 2. facilitare la costituzione di collaborazione in filiera come la messa in comune di servizi;
- ottenere elevate prestazioni ambientali nella sistemazione degli spazi aperti pertinenziali e nella gestione dei sistemi delle acque, dei rifiuti, dell'inquinamento;

Il PUC individua le seguenti aree destinate all'insediamento di attività produttive:

- a) **AP_01 - "Piano degli insediamenti Produttivi della Zona Complementare Industriale artigianale- P.I.P.";**
- b) **AP_02 – Area di espansione per la produzione esclusivamente agricola;**
- c) **AP_03, AP_04 – Aree di espansione per la produzione prevalentemente industriale;**
- d) **AP_05, AP_06, AP_07, AP_08 - Aree di espansione per la produzione a carattere misto.**

La zona **AP_01 - "Piano degli insediamenti Produttivi della Zona Complementare Industriale artigianale- P.I.P."**, relativa all'insediamento produttivo in località Mattine, non è disciplinata nell'allegato "Schede di comparto" alle presenti norme poiché per essa, il PUC, conferma il "Piano degli insediamenti Produttivi della Zona Complementare Industriale artigianale- P.I.P." approvato e rimanda integralmente per la disciplina di tale zona, alle "Norme di Attuazione del P.I.P. Mattine" approvate con delibera di Giunta Comunale n.137 del 08/07/2008.

Le aree **AP** elencate alle *lettere b) e c) comma 3 del presente articolo* si attuano mediante intervento indiretto, attraverso la disciplina del PUA d'iniziativa pubblica e/o privata e del comparto edificatorio, ai sensi della L.R. n. 16/04.

I parametri delle Aree di espansione produttiva e le destinazioni funzionali sono desumibili dall'Allegato alla presente normativa "Schede di comparto".

Nei nuovi insediamenti sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all' art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68.

La localizzazione della quota di standard da cedere dovrà avvenire lungo la fascia di suolo prospiciente la strada e avere, una profondità costante e pari all'intero sviluppo del fronte del lotto sulla strada principale;

La quota di standard da destinare a verde dovrà essere realizzata attraverso la progettazione di fasce verdi vegetate sistemate a prato con la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura minima di un albero ogni 6 ml.



La quota di standard da destinare a parcheggi pubblici dovrà seguire le indicazioni contenute nel RUEC relativamente alla permeabilità delle aree esterne ed in particolare dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni permeabili.

Il lotto dovrà essere sistemato altimetricamente in maniera tale che le acque meteoriche non possano scivolare liberamente verso le strade né verso i corsi d'acqua, né verso i lotti confinanti.

Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire mediante condotti separati. Le acque meteoriche devono confluire in appositi canali assorbenti dotati di un'opportuna fascia di vegetazione con funzione di filtro adatta a contrastare l'inquinamento diffuso superficiale.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione, se esistente, di un eventuale alloggio riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26;

Non sono ammesse attività insalubri di prima e seconda classe e comunque capaci di arrecare pregiudizio all'ambiente;

Per tutte le aree a destinazione produttiva, ad esclusione della AP_01_P.I.P., si prescrivono i seguenti indici:

(Ipt) - Indice di piantumazione: In tutte le aree di espansione produttiva, nei casi in cui si prevede la realizzazione di nuove costruzioni, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq di superficie libera (Sl), oltre ad arbusti nella misura minima di due gruppi ogni mq 100 di superficie libera (Sl). Le alberature d'alto fusto e gli arbusti di cui sopra, dovranno essere autoctone, appartenere ad essenze rilevanti dal punto di vista naturalistico, paesaggistico e caratterizzanti il paesaggio storico-rurale locale. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative oltre che realizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate intorno alle aree produttive. (osservazione accolta della Provincia di Salerno)

Nella zona sono consentite le funzioni di cui alle relative schede di comparto degli atti di programmazione degli interventi (Tav. P16.01_OSS).

Per l'edificato esistente in tali aree sono consentiti, fino all'approvazione dei relativi PUA, interventi di:

- a) **Manutenzione ordinaria (MO);**
- b) **Manutenzione straordinaria (MS);**
- c) **Restauro e risanamento conservativo (RR);**
- d) **Ristrutturazione edilizia (RI);**

Articolo 79 - Aree di espansione turistica a intervento diretto (AT) (osservazione accolta della Provincia di Salerno)

Il piano individua le zone da destinare ad insediamenti turistici attraverso le quali persegue gli obiettivi di:

- creazione di ulteriori nuove e diversificate strutture ricettive nell'ambito di interventi orientati alla ricomposizione dei margini urbani, alla qualificazione di aree sottoutilizzate e degradate, anche attraverso la riconversione di complessi produttivi in dismissione in zone ad uso misto;
- potenziamento ed ampliamento delle strutture ricettive, commerciali e di servizio al turismo attraverso azioni di ristrutturazione urbanistica e rinnovo edilizio, che possano innalzare il livello di qualità urbana la sua fruibilità, tentando una maggior connessione con la città;

Gli interventi nella zona *si attuano mediante intervento indiretto, attraverso la disciplina del PUA d'iniziativa pubblica e/o privata, ai sensi della L.R. n. 16/04 individuati in una superficie non inferiore a 10.000 mq.. La perimetrazione del PUA deve evitare che si formino aree intercluse inferiori a 10000 mq. (osservazione accolta della Provincia di Salerno).* La normativa di dettaglio dei PUA dovrà specificare che le aree di cui al presente articolo siano conformi a quanto previsto al punto 1.9 della L.R. n. 14/1982, relativamente all'indice di fabbricabilità che non potrà superare 1,50 mc/mq, al rapporto di copertura che non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile, alla



dotazione minima di aree per parcheggio nella misura di 8 mq/posto letto e alla sistemazione delle superfici scoperte (osservazione accolta della Provincia di Salerno). La convenzione, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. *Nella suddetta convenzione andrà inserito l'obbligo di redazione dei documenti di cui alle lettere l) e n) dell'art. 39 del RUEC. (osservazione accolta del Genio Civile di Salerno)*

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- la cessione, al comune, delle aree da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico ovvero - qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione – la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- le caratteristiche morfologiche degli interventi e in particolare l'obbligo di prevedere nel progetto e di realizzare, le connessioni di accesso alla viabilità esistente;
- la previsione di tutte le attrezzature e i servizi in conformità alle normative generali e locali vigenti.

Nella zona sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti interventi:

- a) **Manutenzione ordinaria;**
- b) **Manutenzione straordinaria;**
- c) **Ristrutturazione edilizia;**
- d) **Nuova costruzione** relativamente agli interventi connessi alla ricettività turistica nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Ift ricettivo: 0,1 (mc/mq)
 - Iff ricettivo: 0,5 (mc/mq)
 - Hm: 7,50 m
 - Rc: 0,25 della superficie fondiaria
 - Dc: altezza del fabbricato più alto;
 - De: non inferiore a 10 m;
 - Ds: non meno di 20 mt.;
 - Np: 2 fuori terra;
 - Superficie minima da sottoporre a P.U.A.: 10.000 mq.
 - Tipologia edilizia: blocco isolato;

Per l'edificato esistente è consentito altresì l'ampliamento volumetrico del 10% (osservazione accolta della Provincia di Salerno), una sola volta per singolo fabbricato, cumulabile con altre disposizioni normative nazionali e regionali vigenti. *Tale ampliamento dovrà essere utilizzato per realizzare superfici e volumi destinati ad interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario, (servizi igienici, depositi, locali tecnici, porticati, serre, ecc.) opportunamente documentati (osservazione accolta della Provincia di Salerno).* L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in sopraelevazione o in aderenza al fabbricato originario.

Negli interventi di ampliamento di cui al comma precedente si dovrà rispettare l'**altezza massima del fabbricato**, che è fissata in **7,50 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:

- Dc: non inferiore a 5,00 m;
- Costruzione in aderenza: non è ammessa;
- Ds: non inferiore a 20,00 m;



Nella zona sono consentite le *funzioni*:

- **DTR/1, DTR/2, DTR/3,**

Articolo 80 - Aree di espansione turistica a intervento indiretto (CT)

Nelle Aree di Espansione Turistica (**CT**), il PUC promuove il rinnovamento urbano attraverso la realizzazione di nuovi complessi ricettivi nell'ambito di interventi orientati alla ricomposizione dei margini urbani, alla qualificazione di aree sottoutilizzate e degradate, anche attraverso la riconversione di complessi produttivi in dismissione in zone ad uso misto, di ristrutturazione urbanistica e rinnovo edilizio, che possano innalzare il livello di qualità urbana la sua fruibilità, tentando una maggior connessione con la città;

Le aree **CT** si attuano mediante intervento indiretto, attraverso la disciplina del PUA d'iniziativa pubblica e/o privata e del comparto edificatorio, ai sensi della L.R. n. 16/04.

I parametri delle Aree di espansione turistica e le destinazioni funzionali sono desumibili dall'Allegato alla presente normativa "Schede AP". *La normativa di dettaglio dei PUA dovrà specificare che le aree di cui al presente articolo siano conformi a quanto previsto al punto 1.9 della L.R. n. 14/1982, relativamente all'indice di fabbricabilità che non potrà superare 1,50 mc/mq, al rapporto di copertura che non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile, alla dotazione minima di aree per parcheggio nella misura di 8 mq/posto letto e alla sistemazione delle superfici scoperte* **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)**.

Per l'edificato esistente in tali aree sono consentiti, fino all'approvazione dei relativi PUA, interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria (MO);*
- b) Manutenzione straordinaria (MS);*
- c) Restauro e risanamento conservativo (RR);*
- d) Ristrutturazione edilizia (RI);*

Nella zona sono consentite le funzioni di cui alle relative schede di comparto degli atti di programmazione degli interventi (Tav. P16.01_OSS).

È consentito altresì, per l'edificato esistente, sempre fino all'approvazione dei PUA l'ampliamento volumetrico del 10% **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)**, una sola volta per singolo fabbricato, cumulabile con altre disposizioni normative nazionali e regionali vigenti. *Tale ampliamento dovrà essere utilizzato per realizzare superfici e volumi destinati ad interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario, (servizi igienici, depositi, locali tecnici, porticati, serre, ecc.) opportunamente documentati* **(osservazione accolta della Provincia di Salerno)**. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in sopraelevazione o in aderenza al fabbricato originario e mantenendo la stessa destinazione d'uso dello stesso.

Negli interventi di ampliamento di cui al comma precedente si dovrà rispettare **l'altezza massima del fabbricato**, che è fissata in **7,50 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:

- Dc: non inferiore a 5,00 m;
- Costruzione in aderenza: non è ammessa;
- Ds: non inferiore a 20,00 m;



CAPO XIII - DEFINIZIONE DI STRUMENTI E PARAMETRI PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI NELLE AREE DI RIGENERAZIONE (AR)

Articolo 81 - Perequazione urbanistica nelle AR

Il piano programmatico del PUC delimita gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante P.U.A di comparto, sottoposti a normativa e gestione unitaria che sono rappresentati dalle **Aree di Riqualificazione Urbana (AR)**.

La perequazione è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico – economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

Il PUC attua la perequazione secondo le seguenti modalità:

- a) con la formazione di comparti gestiti da consorzi di proprietari che attuano un programma unitario di trasformazione includente edilizia privata ed opere pubbliche;
- b) con la realizzazione di spazi, servizi pubblici o strade su suoli privati ceduti in cambio dell'edificabilità nella stessa zona;

Le aree di cui al comma precedente sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo, ai fini dell'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC. Tali aree generano un diritto edificatorio (DiE) che può, in alternativa all'esproprio, essere utilizzato esclusivamente nell'area destinata all'edificazione privata del comparto di appartenenza.

Su tali aree coesistono, dunque, due regimi, alternativi:

- a) il vincolo a contenuto espropriativo, che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il DiE del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria;
- b) l'utilizzo, da parte del proprietario, del Diritto Edificatorio (DiE), nell'ambito dell'area destinata all'edificazione residenziale e/o commerciale di comparto. Tale opzione determina l'automatica cessione al Comune delle relative aree. Dal momento che la sussistenza del doppio regime, non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suo suolo, tali vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.

Il piano programmatico stabilisce le quantità edilizie aggiuntive insediabili in alcune **Aree di Riqualificazione Urbana (AR)** e la relativa quota di standard aggiuntiva indotta dal nuovo carico urbanistico.

Articolo 82 - Atti di programmazione degli interventi

Alla presente normativa sono allegati gli Atti di programmazione degli interventi in cui si riportano:

- la perimetrazione dell'area;
- i parametri di cui al precedente articolo;
- le modalità di attuazione degli interventi;

Le indicazioni di cui al comma precedente costituiscono indirizzo o prescrizione per la futura redazione dei PUA e o per la realizzazione degli interventi diretti, laddove previsti.

Le destinazioni e la localizzazione delle aree per standard, laddove individuate dal piano, sono definite sulla base delle vocazioni del territorio e delle effettive necessità dei quartieri. Potranno essere modificate, in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche, laddove, per effetto di intervenute e/o mutate esigenze, se ne ravvisi la necessità.



Nei casi in cui, il piano assegna al comparto la quota per standard aggiuntivi, ma non la localizza, esso rinvia al progetto di PUA l'effettiva destinazione e localizzazione delle zone all'interno dell'ambito.

Articolo 83 - Diritto edificatorio (DiE)

Il Diritto edificatorio (DiE) è il diritto soggettivo a costruire che può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme da coloro che posseggono un suolo all'interno delle aree del comparto.

Il Diritto edificatorio (DiE) è liberamente commerciabile e può essere esercitato solo nel comparto che lo ha generato.

CAPO XIV - DEFINIZIONE DI STRUMENTI E PARAMETRI PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI NELLE AREE DI ESPANSIONE (AE)

Articolo 84 - Perequazione urbanistica nelle AE

Il piano programmatico del PUC delimita gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori, sottoposti a normativa e gestione unitaria da attuare con un PUA che sono rappresentati dalle **Aree di Espansione Residenziale (AE)**.

La perequazione è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico – economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

Il PUC attua la perequazione secondo le seguenti modalità:

- con la formazione di comparti gestiti da consorzi di proprietari che attuano un programma unitario di trasformazione includente edilizia privata ed opere pubbliche;
- con la realizzazione di spazi, servizi pubblici o strade su suoli privati ceduti in cambio dell'edificabilità nella stessa zona;

Le quantità edilizie insediabili nelle Aree di espansione residenziale (AE), che il piano programmatico definisce in base al suo dimensionamento, sono attribuite ai proprietari di tutti gli immobili compresi nella stessa AE.

Il riparto della potenzialità edificatoria è stato effettuato sulla base della classificazione del territorio in "Ambiti di Equivalenza", intendendo per ambito di equivalenza l'insieme dei suoli a cui si attribuisce lo stesso "valore", rappresentato da un indice di edificabilità perequativo Iep.

Nel presente capo, data la specificità della materia trattata, si definisce una terminologia integrativa a quella riportata nella PARTE PRIMA delle presenti Norme tecniche di Attuazione.

Articolo 85 - Il comparto perequativo

Il comparto è costituito da un'area destinata all'edificazione residenziale e/o commerciale **Ae**, da un'area destinata a Standard **ASt**, da un'area destinata alla viabilità (**Av**), da un'area rappresentata dalla quota residuale della superficie perequata destinata a spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale e ulteriori Standard **SPP**, da cedere al Comune e quindi si configura come un ambito sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica.

L'effettiva localizzazione delle aree di cui al precedente comma, all'interno del comparto è rimandata alla definizione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo del comparto.

La Giunta Municipale, esperiti tutti i tentativi di attuare il comparto edificatorio, previsti dall'art. 12 del RR n. 5/2011, può, sulla base di istanze avanzate da uno o più proprietari finitimi, dare mandato all'ufficio tecnico di studiare la fattibilità tecnica e giuridica di attuare gli interventi per sub-comparti. (emendamento 19)



Attraverso il comparto perequato si intende perseguire l'equilibrio tra i Diritti Edificatori **DiE** prodotti da tutti i suoli in esso compresi e quindi, la cessione gratuita al comune delle aree destinate a standard **ASt**, alla viabilità **Av** o che ricadono all'interno della superficie perequata destinata a verde **SPv** in cambio del diritto ad edificare **DiE** nella zona **Ae**.

Articolo 86 - Ambiti di Equivalenza

Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ma che prescindono dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione, pubblica o privata, introdotta dal presente PUC.

L'individuazione e la classificazione dei suddetti ambiti è stata effettuata sulla base dei seguenti criteri generali: livello di densità abitativa; livello di urbanizzazione; quantità di servizi presenti; localizzazione rispetto al tessuto edificato; qualità urbanistica.

Gli "Ambiti di Equivalenza" individuati dal PUC sono due, ossia:

- AE1 - Consolidato
- AE2 - Extraurbano.

A tutte le aree, definite come "Ambiti di Equivalenza", è stata attribuita dal PUC, un'edificabilità quantificata dall'Indice di fabbricabilità perequativo residenziale "Ifpr" e dall'Indice di fabbricabilità perequativo commerciale "Ifpc".

L'indice di fabbricabilità perequativo residenziale "Ifpr" è espresso in mc ed è dato dal rapporto tra il Volume edificabile Residenziale e la Superficie Perequata. Nei due differenti Ambiti di Equivalenza il piano prevede i seguenti Ifpr:

- AE1 - Consolidato: Ifpr 0,67 mc/mq
- AE2 - Extraurbano: Ifpr 0,23 mc/mq

L'indice di fabbricabilità perequativo commerciale "Ifpc" è espresso in mc ed è dato dal rapporto tra il Volume edificabile commerciale e la Superficie Perequata. Nei due differenti Ambiti di Equivalenza il piano prevede i seguenti Ifpc:

- AE1 - Consolidato: Ifpc 0,17 mc/mq
- AE2 - Extraurbano: Ifpc 0,03 mc/mq

Articolo 87 - Superficie perequata

Si intende per Superficie Perequata la porzione di suolo coincidente con l'intera superficie del comparto perequativo ed è espressa in mq.

Articolo 88 - Superficie territoriale residenziale

Si intende la porzione di suolo espressa in mq e ottenuta dal rapporto tra gli abitanti insediabili e la densità abitativa prevista per l'ambito di equivalenza in cui ricade lo specifico comparto.

Articolo 89 - Superficie fondiaria

Si intende la porzione di suolo costituita dalla superficie territoriale residenziale esclusa la superficie per standard ASt e per viabilità Av.

Articolo 90 - Volume edificabile residenziale

Si intende il volume edificabile, destinato alla residenza, assegnato a ciascuna Area di espansione (AE) ed è ottenuto dal prodotto tra gli abitanti da insediare all'interno del comparto e l'indice volumetrico abitativo che il PUC fissa in 100mc/ab.



Articolo 91 - Volume edificabile commerciale

Si intende il volume edificabile con destinazione commerciale che il PUC assegna ad alcune aree di espansione (AE) secondo una quota specificata all'interno della relativa scheda di comparto.

Articolo 92 - Volume edificabile totale

Si intende il volume massimo che può essere realizzato all'interno dell'area edificabile **Ae** del comparto, ottenuto sommando il volume edificabile residenziale e il volume edificabile commerciale, laddove previsto.

Articolo 93 - Area edificabile del comparto Ae

Si intende la porzione di superficie del comparto sulla quale verrà localizzato e realizzato il volume edificabile totale

Articolo 94 - Numero di alloggi

Si intende la quantità di alloggi prevista in ciascun comparto determinata sulla base del rapporto degli abitanti che possono essere insediati nel comparto e il numero medio di componenti per famiglia ossia 3,2.

Articolo 95 - Abitanti da insediare

Si intende il numero totale di abitanti che possono essere insediati in relazione alla superficie territoriale del comparto e alla densità abitativa prevista per l'ambito di equivalenza in cui il comparto ricade.

Articolo 96 - Aree destinate a Standard locali

Per ciascun comparto è definita la quota di standard di cui al D.M 1444/68. Tale standard deve essere realizzato all'interno del relativo comparto.

Le destinazioni e la localizzazione delle aree per standard, laddove individuate dal piano, sono definite sulla base delle vocazioni del territorio e delle effettive necessità dei quartieri. Potranno essere modificate, in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche, laddove, per effetto di intervenute e/o mutate esigenze, se ne ravvisi la necessità.

Nei casi in cui, il piano assegna al comparto la quota per standard aggiuntivi, ma non la localizza, esso rinvia al progetto di PUA l'effettiva destinazione e localizzazione delle zone all'interno dell'ambito.

Le Aree Standard - SSU sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo, ai fini dell'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC. Tali aree generano un diritto edificatorio (DiE) che può, in alternativa all'esproprio, essere utilizzato esclusivamente nelle Ae – Area edificabile del comparto di appartenenza.

Su tali aree coesistono, dunque, due regimi, alternativi:

- a) il vincolo a contenuto espropriativo, che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il De del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria;
- b) l'utilizzo, da parte del proprietario, del Diritto Edificatorio (DiE), nell'ambito dell'area destinata all'edificazione residenziale e/o commerciale di comparto. Tale opzione determina l'automatica cessione al Comune delle relative aree. Dal momento che la sussistenza del doppio regime, non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suo suolo, tali vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.



Articolo 97 - Aree destinate a Standard per il commercio

Il PUC definisce specificandolo analiticamente nelle schede di comparto allegate, in quali comparti sono previste destinazioni di tipo commerciale.

La realizzazione di spazi con destinazione commerciale è subordinata alla realizzazione della quota di aree pubbliche di cui al D.M. 1444/68, art. 5.

Articolo 98 - Aree destinate a viabilità

Si intende la superficie che il piano destina alla realizzazione della viabilità di comparto che è rappresentata da una quota pari al 10% della superficie territoriale

Articolo 99 - Superficie perequata destinata ad area di proprietà pubblica SPp

Si intende la porzione di superficie del comparto ottenuta dalla differenza tra la superficie perequata e la superficie territoriale.

Alla SPp è assegnata una destinazione a spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale e ulteriori Standard, da cedere al Comune.

Articolo 100 - Diritto edificatorio

Il Diritto edificatorio (DiE) è il diritto soggettivo a costruire che può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme da coloro che posseggono un suolo all'interno delle aree in cui è suddiviso il comparto.

Il Diritto edificatorio (DiE) è liberamente commerciabile e può essere esercitato solo nel comparto che lo ha generato.

CAPO XV - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 101 - Piani Urbanistici Attuativi

Gli interventi indiretti si attuano mediante strumento urbanistico attuativo.

Il PUC definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso e in alcuni casi i vincoli e i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi.

La formazione degli strumenti urbanistici attuativi può essere di iniziativa pubblica o privata: il Comune può subordinare o promuovere tali iniziative mediante atti di indirizzo e programmazione, che stabiliscano priorità ed eventuali risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e maggiore rilevanza urbanistica;

Gli atti di programmazione urbanistica costituiscono indirizzo vincolante per la programmazione dei lavori pubblici, di cui all'art. 128 del D.Lgs n. 163/2006.

In caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione, di cui al co. 3, alla formazione e attuazione degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata può sostituirsi il Comune, nel rispetto delle norme vigenti e secondo la disciplina del PUC.

Gli strumenti di intervento indiretto sono predisposti nel rispetto della disciplina e degli elaborati di PUC. Tali strumenti contengono, in generale:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati, individuando le funzioni e, all'interno di esse, le destinazioni d'uso;
- b) la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;



- c) la verifica di compatibilità ambientale, compreso il rispetto del Piano di zonizzazione acustica e l'analisi del rischio geologico (idrogeologico, idraulico, sismico) e sanitario (emissioni di gas dal sottosuolo);
- d) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione di eventuali beni di interesse culturale;
- e) gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, se non già sviluppati all'interno dello strumento urbanistico attuativo, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;
- f) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti;
- g) il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere.

L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico. Ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture di mobilità e dei servizi pubblici, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica.

A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'ambito della dizione PUA sono compresi i seguenti strumenti attuativi nonché quelli che nel tempo saranno introdotti dalla legislazione nazionale e regionale:

- a) Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982 n.14;
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5.8.1978 n.457;
- d) Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- e) Piani di Lottizzazioni convenzionate (PdL) di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150;
- f) Programmi Integrati (PrI) di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179 e LL.RR. 19.2.1996 n.3 e 18.10.2002 n.26;
- g) Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui al decreto legge 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4/12/1993, n. 493.

Articolo 102 - Procedimento per l'approvazione del PUA

Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Municipale con le modalità fissate dalla Legge Regionale n. 16/04 e dal Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5 – Regolamento di attuazione per il governo del territorio. La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, dichiara la pubblica utilità, l'indifferibilità e l'urgenza delle opere in esso previste.

Articolo 103 - Comparti edificatori

L'attuazione del PUC, ove esplicitamente previsto, avviene mediante comparti edificatori di cui ai commi 5 e seguenti dell'art.12 del Regolamento Regionale n.5 del 2011, in conformità all'art. 33 della L.R. 16/2004. Il comparto edificatorio è attuato dai proprietari anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.

Nel caso di inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari degli immobili, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnandolo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie ed i relativi immobili con le modalità previste dalla Legge.

L'attuazione del Comparto presuppone, in ogni caso, l'approvazione di un PUA esteso all'intera area delle aree costituenti il comparto, redatto ad iniziativa del soggetto che opera la trasformazione (i privati anche riuniti o il comune o la società mista) e la cessione gratuita in favore del Comune delle aree



destinate alla Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature e quanto altro stabilito dal POC. Il rilascio dei titoli abilitativi per le singole costruzioni comprese nel comparto, così come individuate nel PUA approvato, è subordinato all'impegno alla realizzazione, contestualmente alla costruzione, a cura e spese dei proprietari del comparto, delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 27, garantito nei modi stabiliti dal Comune ed alla relativa cessione al Comune.

Articolo 104 - Convenzione per l'attuazione del comparto

La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto edificatorio e/o i loro aventi causa, e l'Amministrazione Comunale. La convenzione prevede:

- a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree;
- b) l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle aree di intervento;
- c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- e) la cessione gratuita delle AS, delle SPp e delle AV, se comprese nel comparto;
- f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;

Articolo 105 - Attuazione del comparto

Dopo l'approvazione del PUC, l'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art. 33 della L.R. n. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA.

I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.

Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, l'Amministrazione Comunale fissa un termine per l'attuazione del comparto, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio (principio di sostituzione).

Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica

Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 smi.



Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

La concessione a terzi per la edificazione di cui al precedente comma non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.