



Comune di Pisciotta

Provincia di Salerno

Il Sindaco
on. Ettore LIGUORI

L'Assessore all'Urbanistica
arch. Antonio GRECO

PUC

Piano Urbanistico Comunale

L.R. Campania n. 16/2004 e Regolamento n. 5/2011

Responsabile del Procedimento
geom. Marcello SATURNO

Gruppo di progettazione
prof. arch. Alessandro DAL PIAZ (Responsabile)
town planner Zoe BOVIATSI
arch. Martino D'ONOFRIO
arch. Antonio PEDUTO
arch. Valentina TALIERCIO

Redazione VAS
arch. Aniello MAUTONE

Studio geologico
dott. geol. Giovanni NAPOLITANO

Studio agronomico
dott. agr. Luigi SANSONE



2.4

Norme Tecniche di Attuazione

marzo 2020

Il presente testo è la versione definitiva delle norme tecniche di attuazione della componente strutturale del PUC adeguata al Decreto del Ministero per i beni Culturali del 17.10.2019 di *"integrazione al D.M. 08-11-1968 recante: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona litoranea sita nel territorio del Comune di Pisciotta"*. Di seguito si riporta sinteticamente la metodologia tecnica utilizzata al fine del recepimento nell'adottato PUC delle specifiche disposizioni decretate:

- il decreto riferisce testualmente le proprie disposizioni <<agli ambiti territoriali identificati dal Piano Regolatore Generale (approvato dalla Comunità Montana del Lambro e Mingardo di Futani con Decreto del 21.06.1993, pubblicato sul B.U.R.C. n.32 del 12.07.1993) e dallo stesso identificati come zone agricole E3 ed E4, ivi comprese le zone E2 e D1 che il medesimo Piano Regolatore Generale inserisce entro il perimetro delle zone E3 (con sovrapposizione delle relative grafie), nonché le zone E6 intercluse, e che le restanti porzioni di territorio ad utilizzazione agricola, non caratterizzate dalla presenza degli uliveti, corrispondono a quelle classificate dal vigente PRG come E1>>. Al fine dell'elaborazione delle tavole di coordinamento fra il Decreto e l'adottato PUC sono stati utilizzati, pertanto, i perimetri delle zone omogenee sopra individuate così come cartografati del PRG approvato nel 1993, utilizzando, inoltre, le tavole cartografiche del PRG approvato nel 1993 in scala 1:2000 per la loro maggiore aderenza alla conformazione dei luoghi; per i territori rappresentati alla scala 1:5000 ci si è attenuti alle tavole corrispondenti anche per le parti residue di zone di piano parzialmente rappresentate nelle tavole in scala 1:2000;
- per la fascia di rispetto della ferrovia dismessa si è preso in riferimento quanto riportato al paragrafo 2.3 dell'"Allegato A – relazione generale e disciplina d'uso" approvato con il Decreto del 17.10.2019; riconoscendo, nell'ambito della suddetta descrizione, i seguenti tratti del <<tracciato storico della ferrovia>> a cui applicare il vincolo di cui all'art. 5 comma 1 delle specifiche norme d'uso approvate con il Decreto: innesto dell'ex tracciato ferroviario, nella porzione a nord del territorio comunale in località Lacco, fino alla galleria ubicata in loc. San Macario; viadotto sul torrente San Macario di lunghezza pari a circa 75m; viadotto sul torrente Fiore per una lunghezza di circa 95m; ex viadotto in località Gangemi; due viadotti in località Caprioli (il cui piano di percorrenza sommitale è stato però trasformato e ampliato negli anni Sessanta del Novecento, con struttura in cemento armato precompresso e guard-rail in acciaio); un ulteriore viadotto in Caprioli Scalo per il quale sussistono i piloni in muratura con travatura reticolare d'acciaio, smontato dalle Ferrovie all'epoca della dismissione del tracciato;
- ai fini dell'applicazione della fascia di rispetto di cui all'art. 5 comma 1 delle specifiche norme d'uso approvate con il Decreto non sono stati presi in considerazione i tratti in galleria dell'ex tracciato ferroviario, in coerenza con le disposizioni di cui al Decreto interministeriale n. 1404 del 1.4.1968 ed al principio secondo cui l'attribuzione della fascia di rispetto è da applicarsi ai tratti fisicamente riconoscibili dell'ex tracciato. Per tali strutture, così come per gli altri manufatti ed *"opere d'arte"* descritte al paragrafo 2.3 dell'"Allegato A – relazione generale e disciplina d'uso" approvato con il Decreto del 17.10.2019 trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 5 comma 2 delle specifiche norme d'uso di cui allo stesso Decreto;
- le zone E6 (fasce di rispetto) del PRG, nei casi in cui erano previste ai lati di strade di progetto del PRG non realizzate, sono state uniformate alle zone E3 del PRG tranne che quando coincidano con una zona E4 del PUC (aree di elevata pericolosità geologica);
- la zonizzazione agricola del PUC è stata mantenuta nella sua tassonomia generale, provvedendo a distinguere con apici progressivi all'interno di ciascuna zona del PUC le quote corrispondenti, rispettivamente, alle zone E1, E2/E3, E3, E4 e D1/E3 o D1/E4 del PRG;
- le zone trasformabili del PUC che ricadano nelle zone E1, E2/E3, E3, E4 e D1/E3 o D1/E4 del PRG sono state riclassificate come zona agricola E7 del PUC (con l'apice coerente a norma del decreto), in accordo al criterio già applicato nelle NTA del PUC secondo cui *"gli ambiti o le parti degli ambiti non interessati dagli interventi di nuova urbanizzazione individuati dal "piano operativo" sono da considerare aree agricole ordinarie"*;
- per le torri costiere e il *"cenotafio"* si è prevista una fascia di rispetto con raggio di 100 m dal centro dell'immobile, confermando o incrementando fino alla dimensione prescritta la preesistente fascia di rispetto già definita dal PUC adottato.

Indice

PARTE I – GENERALITÀ	4
art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	4
art.2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME	4
art. 3 – INDICI URBANISTICO-EDILIZI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: CATEGORIE D'INTERVENTO	5
PARTE II –ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO	6
art. 4 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO	6
art. 5 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC.....	7
PARTE III – SISTEMA NATURALE E RURALE	9
art. 6 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE – ZONE E.....	9
art. 7 – E1 – AREE DI PREMINENTE VALORE NATURALISTICO	10
art. 8 – E2 – AREE DI RILEVANTE VALORE NATURALISTICO.....	10
art. 9 – E3 – ALTRE AREE IN ASSETTO NATURALE O SEMINATURALE	11
art. 10 – E4 – AREE DI ELEVATA PERICOLOSITÀ/VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA.....	12
art. 11 – E5 – AREE AGRICOLE DI ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO	12
art. 12 – E6 – AREE AGRICOLE DI SIGNIFICATIVO VALORE PAESAGGISTICO	14
art. 13 – E7 – AREE AGRICOLE ORDINARIE	15
art. 14 - AMBITI TRASFORMABILI (T).....	19
PARTE IV – SISTEMA INSEDIATIVO	20
art. 15 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO	20
art. 16 – A1 – TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	20
art. 17 – A2 – IMPIANTI ED EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	22
art. 18 - AGGREGATI EDIFICATI RECENTI CONSOLIDATI.....	23
art. 19 – D1 – SEDI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE IN ESERCIZIO.....	24
art. 20 – D2 – ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI ESISTENTI	25
art. 21 – D3 – VILLAGGI TURISTICI, ALBERGHI, PENSIONI, COUNTRY HOUSE, CAMPEGGI ESISTENTI	25
art. 22 – G1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE EDIFICATE.....	26
art. 23 – G2 – VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI.....	26
art. 24 – PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE.....	26
art. 25 – G3 – PARCHEGGI PUBBLICI.....	27
art. 26 – D4 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE ESISTENTI	27
PARTE V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE	28
art. 27 – SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI	28
art. 28 – SEDI FERROVIARIE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	28
art. 29 – SEDI STRADALI EXTRAURBANE.....	28
art. 30 – ALTRE FASCE DI RISPETTO.....	29
art. 31 – VIABILITÀ DI PROGETTO	29
art. 32 – IMPIANTO PORTUALE E AREE DEMANIALI PROSPICIENTI MARINA DI PISCIOTTA.....	30
art. 33 - RIQUALIFICAZIONE DELLA FASCIA COSTIERA AL CONFINE CON CENTOLA.....	30
PARTE VI – RISORSE E CRITICITÀ CULTURALI E AMBIENTALI	31
art. 34 – RISORSE	31
art. 35 – AREE BOScate ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ	31
art. 36 – AREE ARCHEOLOGICHE	31
art. 37 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO.....	32
art. 38 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE	32

art. 39 – AREE PERCORSE DAL FUOCO	32
PARTE VII – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE	33
art. 40 – CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI.....	33
art. 41 – STANDARD URBANISTICI	33
art. 42 – AMBITI DI INTERVENTO MEDIANTE PUA	33
art. 43 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	34
art. 44 – COMPARTI EDIFICATORI.....	34
art. 45 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO.....	35
ALLEGATO 1.....	36
CAPO 1 INDICI.....	36
CAPO 2 REQUISITI DI DISTANZA	38
CAPO 3 CATEGORIE D’ INTERVENTO	39

PARTE I – GENERALITÀ

art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce al Comune la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nonché delle norme del Piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano e di quelle del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico e del Piano Erosione Costiera dell’Autorità di bacino regionale Sinistra Sele, la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

2. Ai sensi della L.R.16/2004 e del relativo Regolamento regionale 5/2011, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che, nella componente strutturale (“piano strutturale”), delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alla trasformabilità ed al riassetto del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e, nella componente programmatico-operativa (“piano operativo”), definisce gli interventi da realizzare nel quinquennio successivo; il “piano operativo” va rielaborato al massimo ogni cinque anni;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regola l’attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all’attuazione degli interventi.

3. In particolare costituiscono contenuti del PUC:

- l’individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
- l’individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
- la definizione delle misure di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale;
- la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- la valutazione delle necessità di riqualificazione degli ambiti insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l’indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- la disciplina del sistema della mobilità;
- la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

art.2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME

1. Le norme della componente strutturale del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia del territorio comunale ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica. Le norme della componente programmatico-operativa del PUC disciplinano, con il concorso del RUEC, gli interventi trasformativi da realizzare nel quinquennio successivo.

2. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC sono vincolanti per il “piano operativo” ed il RUEC, ai sensi del Regolamento regionale 5/2011 per l’applicazione della legge regionale 16/2004.

3. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l’apposizione di disposizioni conformative della proprietà quali vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate del “piano operativo” del PUC e del RUEC hanno

natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori e fiscali limitatamente alle aree che il “piano operativo” seleziona e disciplina quali suoli edificabili.

4. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di direttiva per il “piano operativo” del PUC e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:

- la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi;
- il tipo di funzioni ammissibili;
- l’entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

5. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di indicazione quando rappresentano indirizzi e obiettivi e devono comunque trovare esplicito riscontro nella disciplina degli interventi selezionati dal “piano operativo”, in concomitanza con le disposizioni regolamentari del RUEC.

6. L’elaborazione del PUC di Pisciotta, che ha assunto come riferimenti fondativi la LRC 16/2004 e il Regolamento regionale 5/2011, è conforme al quadro normativo acquisito in Campania, del quale anzi ha mirato a valorizzare le novità qualificanti, facendo inevitabilmente salvi gli interventi in deroga previsti dalla normativa nazionale e regionale, con particolare riferimento alla L. n.122 del 24/03/1989 e s.m.i., alla Lrc n.19 del 28/11/2001 e s.m.i., alla Lrc n.15 del 28/11/2000 e s.m.i. e alla Lrc n.19 del 28/12/2009 e s.m.i..

art. 3 – INDICI URBANISTICO-EDILIZI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: CATEGORIE D'INTERVENTO

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, la definizione degli indici urbanistico-edilizi e quella degli interventi di trasformazione è riportata nell’ALLEGATO A alle presenti Norme.

2. Nelle aree ricadenti nelle zone interessate dai vincoli del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico e del Piano Erosione Costiera dell’Autorità di Bacino regionale Sinistra Sele, nonché dalle disposizioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano, è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme, che prevalgono – in caso di difformità – su quelle degli articoli seguenti.

[Nelle aree sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.M. 8-11-1968 valgono le disposizioni di integrazione del vincolo di cui al Decreto MiBACT del 17.10.2019; in particolare vige l’obbligo di autorizzazione paesaggistica di cui all’art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio per tutti gli interventi edilizi ammessi dal presente PUC.](#)

PARTE II –ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO

art. 4 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati del “piano strutturale” del PUC:
 - riconoscono gli elementi strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in rapporto ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
 - individuano – in riferimento a tre sistemi (Sistema naturale e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale) – l’articolazione degli ambiti riservati a discipline dirette di tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile e degli ambiti suscettibili di trasformazione aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
 - stabiliscono i criteri per il dimensionamento e l’attuazione degli interventi ammissibili.

2. Il “piano strutturale” del PUC suddivide il territorio del Comune nei seguenti sistemi ed ambiti:

SISTEMA NATURALE E RURALE

- Aree di preminente valore naturalistico
- Aree di rilevante valore naturalistico
- Altre aree in assetto naturale o seminaturale di tutela
- Aree di elevata pericolosità/vulnerabilità idrogeologica
- Aree agricole di elevato valore paesaggistico
- Aree agricole di significativo valore paesaggistico
- Ambiti trasformabili

SISTEMA INSEDIATIVO

- Tessuti insediativi di interesse storico-culturale
- Impianti ed edifici isolati di interesse storico-culturale
- Aggregati edificati recenti consolidati
- Sedi di attività economiche in esercizio
- Attrezzature e servizi privati esistenti
- Villaggi turistici, alberghi e simili esistenti
- Attrezzature pubbliche edificate
- Attrezzature pubbliche a verde e per lo sport
- Parcheggi pubblici
- Distributori di carburanti

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Servizi generali e impianti tecnologici
- Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto
- Sedi stradali extraurbane e relative fasce di rispetto
- Impianto portuale

- Elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative fasce di rispetto
- Diretrici stradali di integrazione della rete urbana ed extraurbana

RISORSE NATURALI, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI, CULTURALI E SISTEMA DEI VINCOLI

- Corpi idrici e relative zone di tutela
- Sistema dei beni storico-culturali
- Aree archeologiche vincolate
- Aree di attenzione archeologica
- Beni storico - architettonici interni ai nuclei abitati
- Immobili vincolati
- Emergenze di interesse storico-architettonico

3. Per effetto del Decreto MiBACT del 17.10.2019 di integrazione del vincolo paesaggistico di cui al DM 8-11-1968, gli ambiti del Sistema naturale e rurale e quelli del Sistema insediativo relativi ad urbanizzazioni esistenti sono stati articolati in sottozone differenziate in relazione alle disposizioni del citato Decreto MiBACT del 17.10.2019 mentre sono stati – interamente o parzialmente – riclassificati in zona E7 di cui al successivo art. 13 gli ambiti del Sistema insediativo suscettibili di nuove urbanizzazioni quando ricadenti nel perimetro delle zone E1, E2, E3, E4, D1/E3 o D1/E4 del PRG 1993.

art. 5 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

0.1 – Relazione

QUADRO CONOSCITIVO

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1.1.1 - Inquadramento territoriale (scala 1:20.000)

1.2 LA PIANIFICAZIONE VIGENTE E LA RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

1.2.1 - Stralci del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) L.R.C. 13/2008 (scale varie)

1.2.2 – Stralcio del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano (scala 1:10.000)

1.2.3 - Stralci del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con D.C.P. n. 15 del 30.03.2012 (scale varie)

Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) Autorità di Bacino Campania Sud:

1.2.4.a – Carta della Pericolosità da Frana (scala 1:10.000)

1.2.4.b – Carta del Rischio da Frane (scala 1:10.000)

1.2.4.c - Carta delle Fasce Fluviali (scala 1:10.000)

1.2.4.d – Carta del Rischio da Alluvione (scala 1:10.000)

1.2.5 – Piano Stralcio Erosione Costiera (P.S.E.C.) Autorità di Bacino Campania Sud - Carta della Pericolosità (scala 1:10.000)

1.2.6 - Strumentazione urbanistica vigente e in itinere (scala 1:10.000)

1.2.7 - Carta dei vincoli paesistici e storico-architettonici (scala 1:10.000)

1.3 L'USO E L'ASSETTO STORICO DEL TERRITORIO

1.3.1 - Carta della stratificazione storica degli insediamenti (scala 1:10.000)

1.4 LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, NATURALISTICHE E AMBIENTALI DEL TERRITORIO

1.4.1 Aree percorse dal fuoco (scala 1:10.000)

Studio agronomico

Studio geologico

1.5 GLI ASSETTI FISICI, FUNZIONALI E PRODUTTIVI DEL TERRITORIO

1.5.1 Carta delle dotazioni di attrezzature e servizi (scala 1:10.000)

1.5.2 Carta delle proprietà pubbliche (scala 1:10.000)

1.5.3 Le attività economiche in esercizio (scala 1:10.000)

1.6 LA RETE DELLE INFRASTRUTTURE ESISTENTI

1.6.1 - Il sistema delle infrastrutture, della mobilità e della logistica (scala 1:10.000)

1.6.2 – La rete dei servizi (scala 1:10.000)

QUADRO STRUTTURALE

2.1 - Carta della trasformabilità (quadrante unico scala 1:10.000)

(quadranti A, B - scala 1:5.000)

2.2 – La disciplina del territorio comunale (quadrante unico scala 1:10.000)

(quadranti A, B - scala 1:5.000)

(quadranti a – Rodio-Pietralata, b - Pisciotta-Marina scala 1:2.000, quadrante c - Caprioli scala 1:3.000)

2.3.a – La classificazione tipologica dei tessuti storici (scala 1:2.000)

2.3.b - Grado di manutenzione e alterazione dei tessuti storici (scala 1:2.000)

2.3.c – Disciplina integrata degli interventi nei tessuti storici (scala 1:2000)

2.4 – Norme tecniche di attuazione

Allegato 1 alle NTA: Abaco delle tipologie storiche

PIANO OPERATIVO

PO.1 – Disciplina del piano operativo (quadranti a – Rodio-Pietralata, b - Pisciotta-Marina scala 1:2.000, quadrante c - Caprioli scala 1:3.000)

PO.2 – Norme tecniche di attuazione del Piano operativo

PO.3 – Atto di Programmazione degli Interventi (API)

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Valutazione Ambientale Strategica

Sintesi non tecnica

2. L'eventuale assenza dalla cartografia di base della rappresentazione di edifici esistenti non inficia l'applicabilità ad essi del regime normativo definito dal presente PUC per la zona corrispondente. Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono - anche se non rappresentate negli elaborati del PUC - confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.

3. Le tavole del Quadro conoscitivo registrano informazioni o segnalano potenzialità e qualità di spazi o immobili; in ogni caso esse non hanno efficacia ai fini della imposizione di vincoli né hanno efficacia giuridico-normativa.

4. Laddove siano stati inclusi nella zonizzazione del PUC aree o immobili che documentatamente ricadono nel territorio di altri comuni, le relative classificazioni e norme debbono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.

5. Data l'inesistenza di concentrazioni territoriali di interventi edilizi abusivi che giustifichino l'apposita redazione di specifici piani di recupero, non è stata elaborata una tavola cartografica in merito. Gli eventuali permessi di costruire in sanatoria restano subordinati ciascuno alle corrispondenti disposizioni della vigente legislazione in materia.

PARTE III – SISTEMA NATURALE E RURALE

art. 6 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE – ZONE E

1. Il Sistema naturale e rurale comprende – oltre alle aree caratterizzate da elevata pericolosità idrogeologica – le aree caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale per le quali è opportuno prevedere interventi di manutenzione, conservazione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati che si considerano parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- Aree di preminente valore naturalistico
- Aree di rilevante valore naturalistico
- Altre aree in assetto naturale o seminaturale di tutela
- Aree di elevata pericolosità/vulnerabilità idrogeologica
- Aree agricole di elevato valore paesaggistico
- Aree agricole di significativo valore paesaggistico
- Ambiti trasformabili.

In tutti gli ambiti su citati ricadenti nel Sistema naturale e rurale il PUC si attua mediante intervento diretto. Negli ambiti trasformabili ciò vale solo per le parti degli ambiti non incluse nel “piano operativo” in aree di trasformazione.

3. Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona di cui agli articoli seguenti non sono realizzabili se in contrasto con le disposizioni di cui al Piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano o del PSAI e del PSEC vigenti dell’Autorità di bacino regionale Sinistra Sele.

4. Compatibilmente con le disposizioni vigenti del PSAI e del PSEC dell’Autorità di bacino regionale Sinistra Sele e del piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano, in tutti gli ambiti del Sistema naturale e rurale sono ammissibili sotto il profilo urbanistico attrezzature e impianti pubblici (giardini pubblici, parcheggi pubblici scoperti, belvedere, impianti tecnologici, edifici scolastici, caserma dei carabinieri e similari) secondo progetti pubblici regolarmente approvati e finanziati.

5. Compatibilmente con le disposizioni vigenti dei piani sovraordinati, in tutti gli ambiti è ammissibile la ricostruzione in situ di edifici crollati legittimamente costruiti quando sia possibile documentarne adeguatamente la consistenza volumetrica ed il sedime.

6. È obbligatoria la conservazione della macchia mediterranea e delle ulteriori eventuali associazioni vegetazionali a carattere spontaneo lungo i corsi d’acqua e le incisioni vallive.

7. In considerazione dell’importanza paesaggistica e produttiva degli oliveti caratterizzati dalla peculiare cultivar “pisciottana”, gli eventuali interventi edificatori consentiti dalla componente strutturale o da quella operativa del PUC sono – in presenza di tale ordinamento colturale – subordinati anche alle seguenti specifiche procedure e limitazioni:

- rappresentazione planimetrica in scala 1:1000 dello stato di fatto del fondo interessato, completo del rilievo di ciascuna pianta di olivo presente;
- ortofoto in scala 1:500 con sovrapposizione di planimetria catastale, completa del rilievo di ciascuna pianta di olivo presente;
- sovrapposizione a dette planimetrie di un reticolo ortogonale con maglia di 25 x 25 m e classamento di ciascuna quota in rapporto alla densità arborea (numero di olivi/ettaro);
- le quote in cui la densità sia pari o superiore a 100 olivi/ettaro per la varietà “pisciottana” e a 300 per le altre varietà vanno considerate inedificabili, pur concorrendo al computo della volumetria realizzabile secondo i parametri fissati dalle specifiche disposizioni del “piano strutturale” e/o del “piano operativo”.

La rimozione degli olivi [negli ambiti territoriali non sottoposti al vincolo paesaggistico di cui al D.M. 8-11-1968](#) è sempre effettuata in conformità al Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, N. 475, concernente il divieto di abbattimento di alberi di olivo, come modificato dalla legge 14 febbraio 1951, n. 144 (Gazzetta Ufficiale n. 64 del 17 marzo 1951) e dal DPR 10 giugno 1955, n. 987 “Decentramento di servizi del Ministero dell’agricoltura e delle foreste” (G.U. 5 novembre 1955 n. 255); pertanto, è vietato l’abbattimento

degli alberi di olivo oltre il numero di cinque ogni biennio, salvo quanto è previsto nell'art. 2 della suddetta Legge, e l'abbattimento nonché lo spostamento (espianto e successivo reimpianto degli stessi alberi in luogo diverso) delle piante di olivo può essere effettuato soltanto dopo aver ottenuto la preventiva autorizzazione da parte del Settore Tecnico Amministrativo Provinciale per l'Agricoltura di Salerno, al quale deve essere indirizzata la richiesta.

Ai proprietari o conduttori di fondi ove si trovino gli olivi da abbattere, qualora non sia possibile il reimpianto degli alberi estirpati, è fatto obbligo di impiantare, anche in altri fondi di loro proprietà o da essi condotti, altrettanti alberi di olivo in luogo di quelli da abbattere.

È sempre vietato l'abbattimento o lo spostamento degli alberi monumentali (art. 7 legge n. 10 del 14 gennaio 2013, " Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani). Nelle more degli adempimenti di cui alla legge citata ed al Decreto Interministeriale 23 ottobre 2014, ai fini degli obiettivi del PUC devono considerarsi alberi monumentali gli olivi pisciottani che, all'altezza di m 1,30 dal terreno, posseggano una circonferenza di lunghezza pari o superiore a 300 cm.

art. 7 – E1 – AREE DI PREMINENTE VALORE NATURALISTICO

1. Comprendono il territorio caratterizzato da assetti vegetazionali ed habitat faunistici di preminente valore naturalistico di cui garantire la conservazione e la manutenzione. Sono da considerare aree non trasformabili.
2. Sui manufatti legittimamente esistenti o regolarmente condonati i proprietari possono effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di risanamento conservativo, con l'impiego di tecnologie e materiali tradizionali, previa presentazione di SCIA.
3. Gli edifici legittimamente esistenti o regolarmente condonati possono essere utilizzati, anche mediante variazione d'uso, con destinazioni strettamente connesse ad attività silvo-pastorali o agricole o agrituristiche.

art. 8 – E2 – AREE DI RILEVANTE VALORE NATURALISTICO

1. Comprendono il territorio caratterizzato da assetti vegetazionali ed habitat faunistici di rilevante valore naturalistico di cui garantire la conservazione e la manutenzione. Sono da considerare aree non trasformabili.
2. Sui manufatti legittimamente esistenti o regolarmente condonati i proprietari possono effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, con l'impiego di tecnologie e materiali tradizionali, previa presentazione di SCIA.
3. Gli edifici legittimamente esistenti o regolarmente condonati possono essere utilizzati, anche mediante variazione d'uso, con destinazioni strettamente connesse ad attività silvo-pastorali o agricole o agrituristiche.
4. Nell'Oasi naturalistica di Fiumicello, che rappresenta un'aliquota di parco territoriale nel territorio comunale, sono previsti interventi di mitigazione paesaggistica dei piloni in calcestruzzo armato della variante stradale non realizzata e l'installazione di micro-architetture, realizzate in materiali leggeri interamente smontabili, di supporto alla fruizione dell'Oasi.
5. Nel raggio di 200 m dalla stazione ferroviaria, compatibilmente con le disposizioni vigenti del PSAI e del PSEC dell'Autorità di bacino regionale Sinistra Sele e del piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano, è consentita – **in aree prive di oliveti** – la costruzione, senza sbancamenti di altezza superiore a 150 cm, di edifici di altezza non superiore a 3,50 m per ospitare i servizi essenziali a supporto dell'infrastruttura (bar-tavola calda, foresteria minima, edicola etc.) corredati da aree di verde pubblico con piccoli impianti scoperti per il gioco libero e lo sport infantile. Nel raggio di 300 m dalla stazione ferroviaria è ammissibile – **in aree prive di oliveti** – la sistemazione di una elisuperficie di emergenza.
6. Nelle more del PUAD e compatibilmente con le disposizioni vigenti del PSAI e del PSEC dell'Autorità di bacino regionale Sinistra Sele e del piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano, negli ambiti E2 costieri sono ammessi stabilimenti balneari rispondenti ai requisiti di cui a seguenti capoversi. Per gli impianti esistenti legittimamente realizzati o regolarmente condonati, o per le parti di essi legittimamente realizzate o regolarmente condonate, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero di adeguamento alle disposizioni dei capoversi che seguono.

In qualunque nuovo intervento debbono applicarsi le seguenti disposizioni:

- Tutte le strutture devono osservare tecniche costruttive tali da consentire lo smontaggio e la rimozione completa che dovrà obbligatoriamente avvenire al termine della stagione balneare.

- Sono tassativamente vietati scavi, sbancamenti e splanteamenti; la vegetazione spontanea esistente va lasciata indisturbata.
- È vietata la realizzazione di vasche Imhoff per lo scarico e trattamento dei reflui, facendo ricorso a bagni chimici sollevati dal suolo e privi di fondazione di alcun genere; è altresì tassativamente vietato l'uso di detergenti e saponi nelle docce.
- La rete idrica, quella elettrica e qualunque altra rete tecnologica o impianto tecnologico debbono essere realizzati a vista, evitando scavi e rinterrati.
- La diffusione sonora mediante apparecchi radio, registratori e simili va contenuta nei limiti della Classe I della tabella A allegata al Decreto 14/11/97.
- Gli impianti luminosi vanno realizzati in maniera da orientare la diffusione dell'irraggiamento verso il basso e posti ad un'altezza non superiore a mt 3,00.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interni agli stabilimenti. La realizzazione di eventuali parcheggi, che debbono comunque essere privi di pavimentazione impermeabile e comportare modificazioni dei livelli del suolo non superiori a 80 cm, va esclusa in una fascia di profondità orizzontale di 200 m dalla linea di costa. I collegamenti fra tali parcheggi e lo stabilimento balneare debbono essere riservati ai pedoni, con la facoltà di impiego, eccezionale e da parte dei soli gestori dello stabilimento, di mezzi di trasporto a motorizzazione elettrica o alimentati a metano.
- Tutte le strutture vanno realizzate esclusivamente al di sopra di piattaforme su palificate prive di fondazione e poste in maniera tale da lasciare un franco di almeno 100 cm dalla superficie di ciascuna duna.
- È vietato qualunque livellamento delle zone dunali e retrodunali.
- La zona dunale e retrodunale va delimitata con paletti di legno e corde per evitarne l'attraversamento anche dei pedoni.
- Lo smaltimento delle acque bionde e grigie deve avvenire nella zona retrodunale o mediante stoccaggio in vasche a tenuta fuori terra da cui prevedere periodici espurghi o mediante immissione nella fogna comunale.
- È vietato realizzare pavimentazioni o impermeabilizzazioni delle sistemazioni esterne e degli spazi distributivi all'interno degli stabilimenti.
- Gli eventuali percorsi interni agli stabilimenti e in direzione della battigia debbono essere sollevati dal suolo con palificate prive di fondazione e sovrastante tavolato.

7. Gli interventi di cui al comma precedente non sono consentiti negli ambiti, da considerare di elevato interesse naturalistico, relativi alla spiaggia di Fiumicello in prossimità della torre costiera di Fiumicello, al litorale di Marina tra la sorgente dell'Acquabianca e lo "scoglio di mezzagalera" ed alla spiaggia di ciottoli della "gammafiola" o della "marinella" in località Caprioli. Le tavole della disciplina strutturale individua i suddetti tratti di litorale da considerare protetti dove saranno ammessi esclusivamente interventi necessari al miglioramento dell'accessibilità pubblica e, eventualmente, piccole installazioni temporanee integralmente smontabili per le attività di supporto alla balneazione, con l'esclusione della somministrazione di cibi e bevande. In particolare, per l'ambito antistante la sorgente dell'Acquabianca bisognerà curare con idonea progettazione di dettaglio il miglioramento della sosta e dell'accessibilità al tratto di litorale posto più ad ovest. L'arenile compreso fra il porto turistico e il litorale protetto Acquabianca/Mezzagalera deve conservare la condizione di spiaggia libera, senza concessioni balneari a privati.

art. 9 – E3 – ALTRE AREE IN ASSETTO NATURALE O SEMINATURALE

1. Individuano ulteriori ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, costituiti da territori boschivi o a macchia, anche intervallati da nuclei di modesta estensione di coltivi prevalentemente arborati.
2. In tali ambiti il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
 - i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare;
 - la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
 - la presenza significativa di sentieri e percorsi pedonali di interesse storico e paesaggistico;
 - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
 - la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
 - la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.
4. Per questi ambiti sono consentiti usi silvo-pastorali, agrituristici ed escursionistici.
5. Gli usi agricoli sono ammessi esclusivamente sulle aree già sistemate a tali fini, con divieto assoluto di interventi di scavo o movimenti di terreno diversi da quelli consueti di aratura, di tagli arborei o disboscamenti o di messa a coltura di aree a macchia o a pascolo o in altro assetto naturale.
6. Le Aree in assetto naturale o seminaturale sono da considerare aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.
7. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.
8. Sono vietate la costruzione di nuova viabilità carrabile o di nuove serre e l'apertura di cave o discariche di qualunque tipo.
9. Sono ammissibili i seguenti interventi, previo rilascio di permesso a costruire:
- la sistemazione di stradette forestali senza impiego di asfalto o bitumi, prevalentemente su tracciati esistenti, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 250 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte a ridurre sbancamenti o riporti;
 - l'installazione temporanea di teleferiche ed impianti per il trasporto e il taglio di legname o di materiali per le attività forestali, nonché il rifacimento dei muri di recinzione o di sostegno obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista;
 - interventi di recupero ambientale.
10. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, assenti nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, sono quelli previsti all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001; in caso di sostituzione edilizia (consentibile esclusivamente su edifici documentatamente realizzati dopo il 1967 non costituiti da murature in pietra a faccia vista) è prescritta la ricostruzione fedele; è prescritto il restauro per gli edifici tradizionali, con le relative pertinenze coperte e scoperte, destinabili ad usi turistici compatibili con la loro conservazione.
11. Per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari.

art. 10 – E4 – AREE DI ELEVATA PERICOLOSITÀ/VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA

1. Comprendono le aree, prevalentemente agricole, classificate P3, P4, R3, R4 nel PSAI o nel PSEC o nello studio comunale di ripermimetrazione delle zone in frana, nonché le fasce fluviali A, B1 e B2 del PSAI. Per le loro caratteristiche specifiche vanno considerate aree non trasformabili. In esse si applicano le disposizioni normative del Piano del Parco.
2. In esse si applicano le disposizioni normative definite per le specifiche classificazioni dall'Autorità di bacino regionale Sinistra Sele.
3. Nelle more del PUAD e compatibilmente con le disposizioni vigenti del PSAI e del PSEC dell'Autorità di bacino regionale Sinistra Sele e del piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano, negli ambiti E4 litoranei sono ammessi stabilimenti balneari nel rigoroso rispetto delle disposizioni di cui ai commi 6 e 7 del precedente art. 8.

art. 11 – E5 – AREE AGRICOLE DI ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO

1. Comprendono le aree generalmente interessate da attività coltivatrici che svolgono ruoli primari nella strutturazione del paesaggio. Per le loro caratteristiche specifiche vanno considerate aree non trasformabili.

2. In esse il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
- la funzione ambientale e paesaggistica di territori agricoli;
 - la prevalente assenza di edificazione.
3. Compatibilmente con le norme del Piano del Parco, gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
- la realizzazione di un equilibrio stabile fra il sistema agricolo e il sistema delle risorse naturali;
 - la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio;
 - la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione ecologica e paesaggistica delle attività coltivatrici;
 - la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione sociale in rapporto ad una qualificazione plurisettoriale delle aziende coltivatrici.
4. [Le aree agricole di elevato valore paesaggistico vanno considerate non trasformabili a fini urbano-insediativi.](#) Sono ammissibili:
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale, [sempre che nel fondo \(ove incluso nel vincolo paesaggistico di cui al D.M 8-11-1968\) non risulti accertabile storicamente la coltura ad oliveto che, in tal caso, andrà ripristinata](#); in caso di oliveti la sostituzione è consentibile esclusivamente qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 1 dell'art 2 del Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, N. 475 e ss.mm [e in ambiti territoriali esclusi dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 8-11-1968](#). In tali casi, fermo restando l'obbligo di acquisire il parere del competente Settore Tecnico Amministrativo Provinciale per l'Agricoltura di Salerno, la morte fisiologica delle piante e/o la permanente improduttività e/o scarsa produttività dovuta a cause non rimosibili dovrà sempre essere dimostrata con perizia asseverata a firma di dottore Agronomo o Forestale regolarmente iscritto all'Albo;
 - il recupero e la sistemazione con opere di ingegneria naturalistica di sentieri e percorsi pedonali;
 - sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (questa ultima consentibile esclusivamente su edifici documentatamente realizzati dopo il 1967 non costituiti da murature in pietra a faccia vista).
5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al comma precedente e quelli di adeguamento di cui al successivo comma 6 sono assentibili, nel rispetto delle normative di legge vigenti, esclusivamente per edifici legittimamente esistenti di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
6. Sugli edifici rurali esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina, sono assentibili interventi di adeguamento igienico-sanitario (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel limite di un incremento di superficie utile netta pari al 15 % di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa, con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dalle strade e dei criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.). [Nel caso di edifici di interesse storico-tradizionale \(realizzati antecedentemente al 31.12.1945\) i predetti ampliamenti potranno essere realizzati solo se coerenti coll'impianto planivolumetrico e i caratteri architettonici della preesistenza. Sono comunque esclusi gli edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio.](#)
7. In tali aree è infine ammessa la variazione di destinazione dei volumi esistenti, legittimamente costruiti o condonati, per realizzarvi attività turistico-ricettive o agro-didattiche.
8. Compatibilmente con le disposizioni dei piani [e dei vincoli](#) sovraordinati, in considerazione dell'importanza economica e del significato identitario del settore olivicolo, della lavorazione delle alici di Menaica e dell'artigianato dei maestri d'ascia costruttori di barche da pesca, è consentita la realizzazione di laboratori artigianali, purché utilizzati esclusivamente per la spremitura e/o la conservazione di olive, l'imbottigliamento di olio, la lavorazione delle alici o la piccola cantieristica in legno, di volume non superiore a 500 mc e altezza massima pari a 5 m alla gronda.

art. 12 – E6 – AREE AGRICOLE DI SIGNIFICATIVO VALORE PAESAGGISTICO

1. Comprendono le aree generalmente interessate da attività coltivatrici che svolgono ruoli significativi nella caratterizzazione del paesaggio. Vanno considerate aree non trasformabili.

2. In esse il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- la funzione ambientale e paesaggistica di territori agricoli;
- la prevalente assenza di edificazione.

3. Compatibilmente con le norme del Piano del Parco, gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la realizzazione di un equilibrio stabile fra il sistema agricolo e il sistema delle risorse naturali;
- la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio;
- la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione ecologica e paesaggistica delle attività coltivatrici;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione sociale in rapporto ad una qualificazione plurisettoriale delle aziende coltivatrici.

4. Le Aree agricole di significativo valore paesaggistico vanno considerate non trasformabili a fini urbano-insediativi.

Esse si articolano nelle seguenti sottozone:

- sottozona E6¹ corrispondente a quote di zona E1 del PRG 1993;
- sottozona E6² corrispondente a quote di zona E2 se inserite o sovrapposte a zone E3 del PRG 1993;
- sottozona E6³ corrispondente a quote di zona E3 del PRG 1993;
- sottozona E6⁴ corrispondente a quote di zona E4 del PRG 1993;
- sottozona E6⁵ corrispondente a quote di zona D1 del PRG 1993 se inserite o sovrapposte a zone E3 o E4;
- sottozona E6⁶, corrispondente ad altre zone del PRG 1993.

5. In tutte le sottozone sono ammissibili:

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale, **sempre che nel fondo (ove incluso nel vincolo paesaggistico di cui al D.M 8-11-1968) non risulti accertabile storicamente la coltura ad oliveto che, in tal caso, andrà ripristinata**; in caso di oliveti la sostituzione è consentibile esclusivamente qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 1 dell'art 2 del Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, N. 475 e ss.mm e in ambiti territoriali esclusi dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 8-11-1968. In tali casi, fermo restante l'obbligo di acquisire il parere del competente Settore Tecnico Amministrativo Provinciale per l'Agricoltura di Salerno, la morte fisiologica delle piante e/o la permanente improduttività e/o scarsa produttività dovuta a cause non rimosibili dovrà sempre essere dimostrata con perizia asseverata a firma di dottore Agronomo o Forestale regolarmente iscritto all'Albo; in caso di oliveti con densità inferiori alle 20 piante/ettaro, qualora le condizioni orografiche lo consentano, è ammissibile la razionalizzazione degli impianti mediante spostamento (espianto e successivo reimpianto degli stessi alberi in luogo diverso) delle piante e loro disposizione secondo i sestri ordinari del territorio;
- il recupero e la sistemazione con opere di ingegneria naturalistica di sentieri e percorsi pedonali;
- sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (questa ultima consentibile esclusivamente su edifici documentatamente realizzati dopo il 1967 non costituiti da murature in pietra a faccia vista).

6. Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al comma precedente e quelli di adeguamento di cui al successivo comma 7 sono assentibili, nel rispetto delle normative di legge vigenti, esclusivamente per edifici legittimamente esistenti di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

7. Sugli edifici rurali esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina, sono ammissibili interventi di adeguamento igienico-sanitario (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), concesso una sola volta per la stessa unità abitativa, con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. **Nelle sottozone E6¹ e E6⁶ va osservato un limite di incremento di superficie utile netta pari al 20 % di quella esistente fino ad un valore massimo di 25,00 mq; nelle altre sottozone va osservato un limite di**

incremento di superficie utile netta pari al 15 % di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dalle strade e dei criteri di inserimento paesaggistico di cui al successivo punto 10. Nel caso di edifici di interesse storico-tradizionale (realizzati antecedentemente al 31.12.1945) i predetti ampliamenti potranno essere realizzati solo se coerenti coll'impianto planivolumetrico e i caratteri architettonici della preesistenza. Sono comunque esclusi gli edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

8. In tali aree è infine ammessa la variazione di destinazione dei volumi esistenti, legittimamente costruiti o condonati, per ubicarvi attività turistico-ricettive o agro-didattiche o per la vendita di prodotti agricoli "a chilometri zero".

9. Compatibilmente con le disposizioni dei piani e dei vincoli sovraordinati, in considerazione dell'importanza economica e del significato identitario del settore olivicolo, della lavorazione delle alici di Menaica e dell'artigianato dei maestri d'ascia costruttori di barche da pesca, è consentita la realizzazione di laboratori artigianali, purché utilizzati esclusivamente per la spremitura e/o la conservazione di olive, l'imbottigliamento di olio, la lavorazione delle alici o la piccola cantieristica in legno, di volume non superiore a 500 mc e altezza massima pari a 5 m alla gronda.

10. Compatibilmente con le disposizioni dei piani e dei vincoli sovraordinati, in considerazione dell'interesse sociale dell'intervento è consentita la ricostruzione delle residenze demolite per gli eventi calamitosi di natura idrogeologica dell'ultimo decennio nel rispetto dei limiti delle volumetrie preesistenti.

11. Per gli edifici di valore storico e di interesse estetico-tradizionale (devono intendersi ricadere in detta categoria gli edifici realizzati antecedentemente al 31.12.1945) vanno osservati, per gli esterni, i criteri propri del restauro conservativo, con impiego pertanto di intonaci e coloriture di tipo tradizionale a calce, conservazione dei paramenti in pietra o laterizio originariamente a vista, o con riproposizione, laddove presente, dell'intonaco "rasopietra, e degli altri elementi di finitura. Nel caso di edifici tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio trovano applicazione le norme del Codice predetto. Nel caso di edifici realizzati successivamente al 31.12.1945 gli interventi dovranno comunque mirare a migliorarne la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico.

Gli eventuali nuovi edifici devono essere realizzati in base a criteri di coerenza con le tipologie edilizie storico-tradizionali del luogo, utilizzando materiali di finitura tradizionali e forme planimetriche e volumetriche regolari, coperture a falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato con coppi in laterizio locale ed eventuale riproposizione della romanella, limitando comunque l'estensione degli sporti di gronda a cm 50. Non sono consentiti balconi a sbalzo maggiori di 60 cm. Non è ammesso l'uso di elementi di forma ondulata e di materiali plastici o di lamiera. Sono ammessi, per i colori degli infissi, solo il bianco o toni scuri del verde e del marrone. Non è ammesso l'uso di elementi in alluminio anodizzato o materiali plastici, di serrande e avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale. I nuovi fabbricati andranno localizzati preferibilmente in aderenza o prossimità degli insediamenti esistenti, onde evitare ulteriori fenomeni di intrusione e frammentazione dei luoghi, nonché consumo di suolo produttivo; dovranno altresì avere rapporti dimensionali tali da rispettare le regole di aggregazione dei nuclei già esistenti. Nel caso di nuova costruzione non in aderenza a insediamenti esistenti, la stessa andrà collocata in modo coerente con gli orientamenti e gli allineamenti prevalenti che caratterizzano storicamente la morfologia del paesaggio agrario, alle varie scale, e comunque adattandola alla orografia del terreno evitando riporti di terra e sbancamenti e salvaguardando attentamente le visuali panoramiche e i rapporti di interscambiabilità.

art. 13 – E7 – AREE AGRICOLE ORDINARIE

1. Individuano gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola non coinvolti dalle trasformazioni insediative programmate nella componente operativa del PUC, caratterizzati dalla presenza di oliveti, vigneti, orti e seminativi, anche arborati, che restano destinati all'attività coltivatrice.

2. Nelle Aree agricole ordinarie il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da oliveti, vigneti e seminativi semplici e arborati o orti;
- la presenza di edificazioni in larghissima prevalenza di tipo rurale;
- il ruolo di riserva per l'equilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la riduzione dei fattori di precarietà idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole, nella promozione di un ruolo plurisettoriale dell'attività coltivatrice (fattorie didattiche, agriturismo etc.).

4. Le Aree agricole ordinarie vanno considerate aree di trasformabilità condizionata specificamente volta alla valorizzazione produttiva agricola. **Esse si articolano nelle seguenti sottozone:**

- sottozona E7¹ corrispondente a quote di zona E1 del PRG 1993;
- sottozona E7² corrispondente a quote di zona E2 se inserite o sovrapposte a zone E3 del PRG 1993;
- sottozona E7³ corrispondente a quote di zona E3 del PRG 1993;
- sottozona E7⁴ corrispondente a quote di zona E4 del PRG 1993;
- sottozona E7⁵ corrispondente a quote di zona D1 del PRG 1993 se inserite o sovrapposte a zone E3 o E4;
- sottozona E7⁶, corrispondente ad altre zone del PRG 1993.

5. In tutte le sottozone sono ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idrogeologico, **con impiego, ovunque possibile, delle tecniche di ingegneria naturalistica;**
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale, **sempre che nel fondo (ove incluso nel vincolo paesaggistico di cui al D.M 8-11-1968) non risulti accertabile storicamente la coltura ad oliveto che, in tal caso, andrà ripristinata;** in caso di oliveti la sostituzione è consentibile esclusivamente qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 1 dell'art 2 del Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, N. 475 e ss.mm. **e in ambiti territoriali esclusi dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 8-11-1968.** In tali casi, fermo restante l'obbligo di acquisire il parere del competente Settore Tecnico Amministrativo Provinciale per l'Agricoltura di Salerno, la morte fisiologica delle piante e/o la permanente improduttività e/o scarsa produttività dovuta a cause non rimosibili dovrà sempre essere dimostrata con perizia asseverata a firma di dottore Agronomo o Forestale regolarmente iscritto all'Albo; in caso di oliveti con densità inferiori alle 20 piante/ettaro, qualora le condizioni orografiche lo consentano, è ammissibile la razionalizzazione degli impianti mediante spostamento (espianto e successivo reimpianto degli stessi alberi in luogo diverso) delle piante e loro disposizione secondo i sestri ordinari del territorio;
- la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- la protezione fisica e la tutela, anche attraverso le opportune attività di controllo ecologico e sanitario, dei pozzi che attingono alle falde idriche superficiali e profonde;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
- gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 sulle sedi di attività extragricole legittimamente costruite o regolarmente condonate;
- la destinazione di volumi legittimamente costruiti o regolarmente condonati alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, sementi, prodotti per la fertilizzazione dei suoli agricoli, fiori, piantine da trapiantare, nei limiti massimi di superficie pari a quelli consentiti per gli esercizi di vicinato;
- la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (questa ultima consentibile esclusivamente su edifici documentatamente realizzati dopo il 1967 non costituiti da murature in pietra a faccia vista); gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al punto precedente e quelli di adeguamento di cui al punto successivo sono assentibili, nel rispetto delle normative di legge vigenti, esclusivamente per edifici legittimamente esistenti di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

6. Sugli edifici rurali esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina, sono ammissibili interventi di adeguamento igienico-sanitario (una tantum, esclusivamente ai fini della

realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), concesso una sola volta per la stessa unità abitativa, con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Nelle sottozone E7¹ ed E7⁶ va osservato un limite di incremento di superficie utile netta pari al 25% di quella esistente fino ad un valore massimo di 30,00 mq; nelle altre sottozone va osservato un limite di incremento di superficie utile netta pari al 15 % di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dalle strade e dei criteri di inserimento paesaggistico di cui al successivo punto 13. Nel caso di edifici di interesse storico-tradizionale (realizzati antecedentemente al 31.12.1945) i predetti ampliamenti potranno essere realizzati solo se coerenti coll'impianto planivolumetrico e i caratteri architettonici della preesistenza. Sono comunque esclusi gli edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

7. Nelle sottozone E7¹ e E7⁶ sono altresì ammesse:

- la realizzazione di nuove pertinenze rurali, nel rispetto delle seguenti condizioni da documentare alla presentazione della domanda:
 - non devono sussistere alternative di recupero e riuso di edifici esistenti e rapportati alle comprovate esigenze produttive;
 - la nuova realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo 10.000 mq (computando solo particelle contigue), distanza minima dai confini: 6 ml; distanza minima da altri fabbricati: 12 ml se ubicati su altra proprietà; 10 ml se ubicati sulla medesima proprietà; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,05 mc/mq; altezza massima: 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5, in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa. Tali interventi di nuova costruzione sono assentibili esclusivamente se documentatamente connessi con la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, riferiti all'intera azienda agricola singola o associata e richiesti esclusivamente dai proprietari coltivatori diretti, dai proprietari conduttori in economia, dai proprietari concedenti, dagli affittuari e mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della Legge 9/5/1975 n° 153; tali interventi sono assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:
 - a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
 - b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
 - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;

- d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del piano di sviluppo aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo di 10.000 mq, di indici di fabbricabilità fondiaria non superiori a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,05 mc/mq per le pertinenze (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al precedente terzo punto) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, per le residenze a 7 m alla gronda e per le pertinenze a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto (e altezza al colmo per le pertinenze non superiore a m 5).

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

8. Compatibilmente con le disposizioni dei piani e dei vincoli sovraordinati, in considerazione dell'importanza economica e del significato identitario del settore olivicolo, della lavorazione delle alici di Menaica e dell'artigianato dei maestri d'ascia costruttori di barche da pesca, nelle sottozone E7¹ ed E7⁶ è consentita la realizzazione di laboratori artigianali, purché utilizzati esclusivamente per l'imbottigliamento di olio e la conservazione di olive o la lavorazione delle alici o la piccola cantieristica in legno, di volume non superiore a 500 mc e altezza massima pari a 5 m alla gronda.

9. Nelle sole sottozone E7² è consentita la permanenza di campeggi legittimamente esistenti. In essi sono consentite opere di miglioramento e ristrutturazione che prevedano:

- a) l'adeguamento dei servizi centralizzati, in relazione alla qualifica dell'azienda, e la complessiva riqualificazione, con materiali tradizionali o comunque ecocompatibili, e con criteri di miglioramento dell'inserimento paesaggistico, dell'insieme dei manufatti legittimamente presenti nell'insediamento;
- b) gli interventi strettamente necessari per migliorare le vie d'accesso ed i percorsi interni dei singoli complessi;
- c) la regimentazione delle acque, il contenimento dei terreni, privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica, e la piantumazione con impiego di vegetazione tipica dei luoghi, privilegiando la ricostituzione del manto olivetato;
- d) l'adeguamento igienico delle unità abitative del personale.

10. Nelle sole sottozone E7⁶, nei fondi dell'estensione compresa fra 20.000 e 50.000 mq, è consentibile la realizzazione di campeggi stagionali progettati nel rispetto delle normative di settore della Regione Campania, con il vincolo di conservazione delle alberature esistenti ed il divieto sia di impermeabilizzare con asfalti o bitumi i tracciati di accesso e distribuzione, anche carrabili, sia di realizzare sbancamenti per un'altezza superiore a 100 cm. Sono ammessi volumi edificati, esclusivamente per servizi igienici e docce, bar/tavola calda e minimarket, nel rispetto di un indice fondiario di edificabilità non superiore a 0,03 mc/mq e altezze massime non superiori a 3,0 m alla gronda.

11. Nelle aree E7 a valle della strada ex SS 447 della frazione di Caprioli prive di oliveti della varietà "pisciottana" o di altre colture legnose di pregio è consentita la sistemazione a verde del suolo – senza sbancamenti o riporti di altezza superiore a 100 cm e senza pavimentazioni permanenti impermeabili – per attività ricreative e gioco all'aperto anche con piccole vasche di sabbia e impianti rimovibili da "parchi robinson"; è ammessa l'installazione di panchine, tavoli e panche picnic, cestini portarifiuti e pergolati verdi, nonché – in ciascun fondo – di un chiosco interamente smontabile per la somministrazione di generi di ristoro e bevande delle dimensioni massime di 4,00 x 4,00 ml e altezza massima di ml 3 e di un gruppo di servizi igienici (con wc chimici) delle dimensioni massime di 4,00 x 3,00 x 3,00 ml; è vietato il taglio di qualunque alberatura preesistente.

12. In tutte le sottozone è consentita la realizzazione di attrezzature e spazi pubblici mediante progetti di opera pubblica regolarmente approvati e finanziati.

13. Nelle sottozone E7¹, E7², E7³, E7⁴ ed E7⁵ valgono le seguenti disposizioni:

- per gli edifici di valore storico e di interesse estetico-tradizionale (devono intendersi ricadere in detta categoria gli edifici realizzati precedentemente al 31.12.1945) vanno osservati, per gli esterni, i criteri propri del restauro conservativo, con impiego pertanto di intonaci e coloriture di tipo tradizionale a calce, conservazione dei paramenti in pietra o laterizio originariamente a vista, o con riproposizione, laddove presente, dell'intonaco "rasopietra", e degli altri elementi di finitura. Nel caso di edifici tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio trovano applicazione le norme del Codice predetto. Nel caso di edifici realizzati successivamente al 31.12.1945 gli interventi dovranno comunque mirare a migliorarne la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico;

- i nuovi edifici devono essere realizzati in base a criteri di coerenza con le tipologie edilizie storico-tradizionali del luogo, utilizzando materiali di finitura tradizionali e forme planimetriche e volumetriche regolari, coperture a falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato con coppi in laterizio locale ed eventuale riproposizione della romanella, limitando comunque l'estensione degli sporti di gronda a cm 50. Non sono consentiti balconi a sbalzo maggiori di 60 cm. Non è ammesso l'uso di elementi di forma ondulata e di materiali plastici o di lamiera. Sono ammessi, per i colori degli infissi, solo il bianco o toni scuri del verde e del marrone. Non è ammesso l'uso di elementi in alluminio anodizzato o materiali plastici, di serrande e avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale. I nuovi fabbricati andranno localizzati preferibilmente in aderenza o prossimità degli insediamenti esistenti, onde evitare ulteriori fenomeni di intrusione e frammentazione dei luoghi, nonché consumo di suolo produttivo; dovranno altresì avere rapporti dimensionali tali da rispettare le regole di aggregazione dei nuclei già esistenti. Nel caso di nuova costruzione non in aderenza a insediamenti esistenti, la stessa andrà collocata in modo coerente con gli orientamenti e gli allineamenti prevalenti che caratterizzano storicamente la morfologia del paesaggio agrario, alle varie scale, e comunque adattandola alla orografia del terreno evitando riporti di terra e sbancamenti e salvaguardando attentamente le visuali panoramiche e i rapporti di intervisibilità.

art. 14 - AMBITI TRASFORMABILI (T)

1. Comprendono aree agricole, anche parzialmente edificate, idonee a trasformazioni insediative.

2. Il "piano operativo" del PUC può individuare in tali ambiti interventi di nuova urbanizzazione, realizzabili previa approvazione di appositi PUA, con destinazioni urbano-residenziali e/o artigianali-commerciali e/o turistico-ricettivi e/o per servizi privati, dotati tutti delle necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie (standard urbanistici), ovvero interventi per opere pubbliche, da attuare mediante appositi progetti regolarmente approvati e finanziati. In caso di presenza di oliveti, i PUA o i progetti di opera pubblica dovranno preliminarmente documentare il rispetto delle procedure e limitazioni di cui al comma 7 del precedente art. 6; a valle dell'ex tracciato FS, poi strada provinciale n. 12, e dell'ex SS 447 i PUA in ambiti interessati da oliveti consentiranno edificazioni con altezza massima al colmo non superiore a 3,5 m.

3. Gli ambiti o le parti degli ambiti non interessati dagli interventi di nuova urbanizzazione individuati dal "piano operativo" sono da considerare aree agricole ordinarie su cui applicare le disposizioni di cui al precedente art. 13.

PARTE IV – SISTEMA INSEDIATIVO

art. 15 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Il sistema insediativo comprende le aree già interessate dall'urbanizzazione o quelle nelle quali si ritengono ammissibili trasformazioni d'uso per il soddisfacimento della domanda di riqualificazione insediativa, di attività produttive e attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- Tessuti insediativi di interesse storico-culturale
- Impianti ed edifici isolati di interesse storico-culturale
- Aggregati edificati recenti consolidati
- Sedi di attività economiche in esercizio
- Attrezzature e servizi privati esistenti
- Villaggi turistici, alberghi e simili esistenti
- Attrezzature pubbliche edificate
- Attrezzature pubbliche a verde e per lo sport
- Parcheggi
- Distributori di carburanti esistenti.

Gli specifici articoli successivi delle presenti norme stabiliscono la possibilità di attuazione delle disposizioni del PUC in regime di intervento diretto o, invece, l'obbligo di previa formazione di PUA.

3. Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona di cui agli articoli seguenti, se in contrasto con le disposizioni di cui al PSAI o al PSEC vigenti o con quelle del Piano del Parco, potranno essere realizzati solo in seguito all'eventuale revisione del piano sovraordinato.

4. Compatibilmente con le disposizioni vigenti dei piani sovraordinati, in tutti gli ambiti è ammissibile la ricostruzione in situ di edifici crollati legittimamente costruiti quando sia possibile documentarne adeguatamente la consistenza volumetrica ed il sedime; in caso di inidoneità del sito originario per pericolosità idrogeologica la ricostruzione può essere aggiuntivamente ammessa in altro ambito edificabile, nel rispetto dei parametri delle norme di zona del PUC, anche se non esplicitamente citata nel "piano operativo".

art. 16 – A1 – TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

1. Comprendono i tessuti insediativi di impianto anteriore al 1955 (data di aggiornamento della cartografia IGM in scala 1:25.000) nelle località di Pisciotta, Rodìo e Marina di Pisciotta dei quali il PUC tutela la configurazione tipo-morfologica, la rete dei percorsi, gli spazi pertinenziali anche a verde e l'edilizia, tanto di pregio quanto seriale, quali patrimonio culturale e beni storico-artistici o storico-documentari.

2. Nei *Tessuti insediativi di interesse storico-culturale* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
- i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
- il carattere funzionale complesso degli ambiti.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la valorizzazione e il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
- il potenziamento del ruolo dei nuclei storici;
- la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;
- la realizzazione di spazi pubblici di relazione;
- la messa in sicurezza degli abitati.

4. Le tavole 2.3.a, 2.3.b e 2.3.c contengono la classificazione tipologica degli edifici e la valutazione del loro grado di integrità o di alterazione rispetto ai caratteri originari e quella delle condizioni di manutenzione. In rapporto a detti elementi sono ammessi, in regime di intervento diretto, per ciascuna classe e sottoclasse le destinazioni e gli interventi edilizi di cui ai successivi commi.

5. Edifici per il culto religioso (a). In caso di sconsacrazione/dismissione, sono ammesse solo destinazioni culturali o sociali. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria o di restauro.

6. Palazzi gentilizi o padronali (b). Costituiscono edifici di significativa consistenza dimensionale, caratterizzati da configurazioni e organizzazioni di percorsi interni unitarie, talora anche con cortili interni, nonché da definizioni dei prospetti curate con l'impiego, di volta in volta, di cornicioni, le-sene, balconate, modanature, timpani o cornici delle finestre o degli ingressi, di significativo pregio architettonico, che vanno in ogni caso conservati.

Sono ammesse destinazioni residenziali (se già in atto) ovvero turistiche, culturali o sociali – unitarie o coordinate anche ai fini gestionali – per ciascun palazzo.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e di risanamento conservativo con l'obbligo di impiego nei prospetti di materiali e tecniche compatibili con i caratteri originari superstiti. Solai a volta o in legno debbono essere conservati.

È ammesso il recupero funzionale dei sottotetti. Negli edifici della sottoclasse b caratterizzati da significative alterazioni per tale recupero è anche consentito l'eventuale ribassamento dell'ultimo soffitto piano entro il limite di 40 cm.

In caso di destinazione alberghiera o socio-culturale, si potrà applicare l'incentivo alla realizzazione degli interventi di risanamento conservativo costituito dalla riserva nel più prossimo parcheggio pubblico di due posti auto dedicati ogni 800 mq di superficie utile lorda recuperata (ogni 600 mq di superficie utile lorda per gli edifici della sottoclasse b.a.2 (integro in cattive condizioni di manutenzione). Tali soglie possono raggiungersi anche attraverso accordi consortili fra proprietari di edifici contigui o comunque compresi nel medesimo centro storico.

Qualora l'edificio di classe b comprenda anche una cappella, il relativo spazio deve essere oggetto esclusivamente di interventi di restauro. Qualora comprenda anche pertinenze di cospicua dimensione (scuderie, rimesse, laboratori) ad esse è consentibile assegnare una destinazione sussidiaria a quella principale, con esclusione della residenza.

7. Edifici seriali prevalentemente residenziali (c). Costituiti da fabbricati originariamente unifamiliari a schiera, pur se con piani di imposta altimetricamente anche molto differenziati, e talvolta addossati al punto da assumere configurazioni analoghe a quelle di tipologie a blocco plurifamiliari, costituiscono esempi molto interessanti di una ricca stratificazione insediativa antica pur presentando oggi, nella maggioranza dei casi, alterazioni anche vistose e imponenti rispetto ai caratteri originari.

Sono ammesse destinazioni residenziali o turistiche (albergo diffuso, bed & breakfast). I locali al piano terraneo, anche parzialmente seminterrati, possono accogliere funzioni commerciali. Quelli parzialmente interrati o completamente seminterrati possono essere adibiti esclusivamente a funzioni sussidiarie complementari o di servizio.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi ammissibili, fermi restando la possibilità di recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni della legge regionale 15/2000 e l'obbligo di conservazione o reimpiego di elementi architettonici di pregio (portali, cornici, decorazioni e simili):

- negli edifici della sottoclasse c.a.1 (integri, in buone condizioni di manutenzione) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di risanamento conservativo, godendo dell'incentivo di un posto auto riservato nel più prossimo parcheggio pubblico ogni 250 mq di superficie utile lorda recuperata (tale soglia può raggiungersi anche attraverso accordi consortili fra proprietari di edifici contigui o compresi, anche in parte, nel raggio di 100 m in linea d'aria); è obbligatoria la conservazione di solai a volta o in legno;

- negli edifici della sottoclasse c.a.2 (integri, in cattive condizioni di manutenzione) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia parziale, godendo dell'incentivo di un posto auto riservato nel più prossimo parcheggio pubblico ogni 150 mq di superficie utile lorda recuperata (tale soglia può raggiungersi anche attraverso accordi consortili fra proprietari di edifici contigui o compresi, anche in parte, nel raggio di 100 m in linea d'aria);

- negli edifici della sottoclasse c.b.1 (significativamente alterati, in buone condizioni di manutenzione) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia; è obbligatoria la conservazione di eventuali solai a volta o in legno; è obbligatoria la demolizione di superfetazioni inaccettabili (wc pensili, balconi in cemento armato che invadano più del 25% della larghezza del percorso pubblico);

- negli edifici della sottoclasse c.b.2 (significativamente alterati, in cattive condizioni di manutenzione) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia a parità di volume e di sagoma; è obbligatoria la demolizione di superfetazioni inaccettabili (wc pensili, balconi in cemento armato che invadano più del 25% della larghezza del percorso pubblico).

8. Edifici prevalentemente residenziali di edificazione o sostituzione edilizia recente (d). Comprendono anche edifici di cui faccia parte una volumetria antica basamentale di entità stimabile compresa nel 20 % circa del volume complessivo. Quando ne sussistano le condizioni di contesto (accessibilità, sicurezza etc.), i locali al piano terra possono essere adibiti ad attività commerciali, uffici privati, studi professionali. Gli interventi edilizi consentibili comprendono la manutenzione ordinaria o straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia a parità di volume.

9. Fabbricati con destinazioni non residenziali (e). Gli interventi edilizi consentibili comprendono la manutenzione ordinaria o straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia a parità di volume.

10. Sulla base di una adeguata documentazione e dell'asseverazione di un tecnico abilitato il Responsabile Unico del Procedimento correggerà, senza necessità di varianti al PUC, gli eventuali errori di individuazione delle unità immobiliari o di classificazione tipologica, previo parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio.

11. Nei *Tessuti insediativi di interesse storico-culturale* sono inoltre ammessi:

- i cambi di destinazione d'uso, ferme restando la verifica delle dotazioni minime di spazi pubblici e di uso pubblico, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi, e la scelta degli usi all'interno di quelli considerati ammissibili, che sono:

- residenze ordinarie e speciali (case albergo, comunità etc.);
- attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali con superfici non superiori a 150 mq;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici utili di locali aperti al pubblico non superiori a mq 100;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94;
- attrezzature private a carattere religioso, culturale o ricreativo con superficie non superiore a 200 mq;
- esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 100 mq, con divieto di esercizio di medie e grandi strutture di vendita e di esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 150 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 40;
- alberghi diffusi; bed & breakfast;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.

12. Non è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi della legge 122/89 nel sottosuolo di spazi scoperti pubblici o privati.

13. Gli spazi privati pavimentati che non costituiscano pertinenza strettamente funzionale ad edifici residenziali esistenti possono essere utilizzati, mediante accordi convenzionali con il Comune, come piazzette di uso pubblico (consentendovi anche l'installazione di calibrati dehors) o parcheggi per la sosta breve a tariffa oraria.

14. I parametri degli incentivi di cui ai precedenti commi 6 e 7, ove dal monitoraggio di cui all'art. 18 delle NTA dell'operativo risultassero inefficaci, possono essere modificati con provvedimento di Giunta Comunale entro il limite del 30% senza che ciò configuri variante urbanistica al PUC.

art. 17 – A2 – IMPIANTI ED EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

1. Il PUC tutela anche edifici e ruderi isolati di interesse storico-culturale (aree archeologiche, torri, chiese, cappelle, ville, case coloniche, mulini etc.) con i relativi spazi pertinenziali. È fatto obbligo di osservare una fascia di rispetto profonda 50 m dagli edifici inclusi in ambiti A2; la profondità della fascia di rispetto deve essere di 100 m dal perimetro dei siti archeologici in località Castelluccio ed in località Caprioli (cosiddetto "Cenotafio", p.lla 445 del f. 35, Decreto di vincolo n. 385/2018) e dai prospetti delle torri costiere di Fiumicello,

Acquabianca, Passariello e della Ficaiola; in dette fasce sono ammissibili esclusivamente calibrate opere infrastrutturali di interesse pubblico, mentre le edificazioni private legittimamente realizzabili secondo le specifiche norme di zona – alla cui consistenza quantitativa concorrono anche i suoli inclusi in fascia di rispetto – vanno ubicate all'esterno di esse.

2. Per gli edifici ed impianti isolati di interesse storico-culturale sono ammissibili destinazioni equivalenti a quelle originarie o – in alternativa – destinazioni culturali o turistiche.

3. Sono consentibili interventi di manutenzione ordinaria o restauro e risanamento conservativo anche con variazione della destinazione in conformità del comma precedente. In particolare, per le torri costiere è consentito il recupero integrale della consistenza originaria riconosciuta sulla base di adeguata documentazione o desumibile dagli elementi architettonici e tipologici superstiti nella configurazione attuale.

4. Quando le dimensioni degli spazi pertinenziali lo consentano, è ammissibile l'utilizzazione di una parte di essi, previa convenzione fra proprietà e Comune, per la sistemazione di aree a verde per la pubblica fruizione, anche con l'installazione di attrezzature di gioco per bambini, in attuazione di progetti che – in caso di edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. – abbiano ottenuto il parere favorevole della competente Soprintendenza.

art. 18 - AGGREGATI EDIFICATI RECENTI CONSOLIDATI

1. Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatasi soprattutto nell'ultimo cinquantennio, sono caratterizzati in prevalenza da impianto urbanistico stabilmente configurato, da aree edificate con continuità e da presenza significativa di funzioni urbane.

2. Negli *Aggregati edificati recenti consolidati* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- la conformazione sufficientemente compiuta dell'edificato in rapporto alla rete stradale;
- il carattere funzionale complesso;
- la definizione relativamente ordinata dei rapporti tra spazi privati e spazio pubblico.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla migliore sistemazione degli spazi pubblici percorribili;
- la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
- l'incremento della percorribilità pedonale e il miglioramento della mobilità;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

4. In particolare il PUC per gli *Aggregati edificati recenti consolidati* ritiene ammissibili interventi di manutenzione e adeguamento edilizio, riqualificazione degli spazi scoperti privati e pubblici e integrazione con nuove attrezzature pubbliche.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (anche per eventuali subentri):

- residenze;
- garage individuali o depositi;
- autorimesse e garage non pertinenziali;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici utili non superiori a mq 200;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 300 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 100;
- bed & breakfast;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

6. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N. 122/89.

7. Per le sedi di attività produttive comprese negli *Aggregati edificati recenti consolidati* sono consentite le destinazioni artigianali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

8. Sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati gli interventi ammessi sono quelli di:

- variazione di destinazione; negli ambiti costieri della zona di Caprioli le nuove eventuali destinazioni a ricettività turistica, pubblici esercizi o attività terziarie sono subordinate – quando se ne registrino le condizioni – alla stipula di una convenzione con il Comune per garantire, anche attraverso servitù di passaggio, l'accesso pubblico al litorale;

- manutenzione ordinaria;

- opere interne;

- manutenzione straordinaria;

- risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;

- trasformazione di coperture piane in coperture a tetto nel rispetto dei parametri di cui all'art. 15 dell'Allegato alle presenti NTA;

- riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti secondo criteri e parametri della legge regionale 15/2000 adeguati dalla Finanziaria regionale del 2013 che ha modificato i limiti dimensionali per il recupero abitativo del sottotetto (altezza media interna minima di 2,20 m e altezza minima alla parete di 1,40 m);

- demolizione anche con ricostruzione, ed eventualmente con variazione della destinazione d'uso per i piani terra, nel rispetto del limite più restrittivo fra quello della cubatura o quello della superficie utile esistenti.

9. In caso di contrasto con le specifiche disposizioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano, gli interventi del precedente comma che risultino incompatibili restano non consentibili fino alla eventuale modifica della zonizzazione e/o della normativa di tale piano sovraordinato.

10. Il "piano operativo" può individuare e disciplinare all'interno dell'ambito – nel rispetto delle disposizioni del DI 1444/1968 – eventuali zone di edificazione recente di completamento (zone B) [purché non ricadenti nel perimetro delle zone E1, E2, E3, E4, D1/E3 o D1/E4 del PRG 1993](#).

11. Nelle quote residue dell'ambito – ferme restando eventuali ulteriori disposizioni del Piano Operativo – le aree inedificate sono vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto. È infatti prescritta la conservazione, nelle aree scoperte private, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi – oltre che nelle quote ricadenti [nel perimetro delle zone E1, E2, E3, E4, D1/E3 o D1/E4 del PRG 1993](#) – se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.

art. 19 – D1 – SEDI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE IN ESERCIZIO

1. Comprendono le sedi, anche extraurbane, delle attività economiche (pubblici esercizi, laboratori artigianali, attività commerciali).

2. Fermo restando il controllo della legittimità urbanistica (trasformazioni edilizie realizzate previo atto di abilitazione legittimo o regolarmente condonate), le destinazioni in atto sono confermate.

3. Compatibilmente con le disposizioni del Piano del Parco, di quelle dei vigenti PSAI e PSEC [e di quelle di cui al Decreto Ministeriale di integrazione del vincolo paesaggistico del 17.10.2019](#), sugli edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati sono ammessi, in regime di intervento diretto (mediante Scia o permesso di costruire nel rispetto delle norme del PUC e del RUEC), interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché nuova edificazione limitatamente ad ampliamenti

nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie scoperta di proprietà ricadente in ambiti D1 del PUC e di un'altezza massima di m 4 alla gronda e m 5 al colmo.

art. 20 – D2 – ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI ESISTENTI

1. Comprendono aree utilizzate per attività e servizi privati, di tipo sportivo, ricreativo, assistenziale, religioso etc.
2. Le sedi attrezzate/edificate sulla base di legittimi atti abilitativi comunali si intendono confermate nel PUC con le attuali destinazioni, fermo restando l'obbligo di rispettare i criteri che il PUC definisce per la tutela dei caratteri paesaggistici dei contesti in caso di interventi edilizi. Sono ammessi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. **Nelle zone D2 non ricadenti nel perimetro delle zone E1, E2, E3, E4, D1/E3 o D1/E4 del PRG 1993 sono ammessi inoltre interventi di nuova edificazione – anche per destinazioni complementari a quella esistente – nel rispetto di un indice di edificabilità fondiario di 2 mc/mq (comprensivo dei volumi preesistenti), con l'obbligo di incrementare di almeno il 20% le superfici scoperte permeabili; sono altresì ammessi gli ampliamenti collegati con nuove normative di settore ovvero prescritti dalle condizioni progettuali di finanziamenti pubblici. In caso di contrasto con le norme del Piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano, le disposizioni con queste incompatibili fra quelle del presente comma restano inapplicabili fino all'eventuale modifica di detto piano sovraordinato.**
3. In caso di realizzazione/sistemazione abusiva l'area corrispondente deve intendersi riclassificata nel PUC secondo le destinazioni e le disposizioni relative al contesto immediato prevalente.

art. 21 – D3 – VILLAGGI TURISTICI, ALBERGHI, PENSIONI, COUNTRY HOUSE, CAMPEGGI ESISTENTI

1. Comprendono gli insediamenti turistico-ricettivi esistenti con le relative aree di pertinenza.
2. In tali ambiti vanno applicate le disposizioni della legge regionale 16/2000.
3. **La zona D3 si articola nelle seguenti sottozone:**
 - **Sottozona D3¹, ricadente nel perimetro di una zona E1, E2, E3, E4 o D1/E3,E4 del PRG 1993;**
 - **Sottozona D3², ricadente in altre zone del PRG 1993.**
4. **Nella sottozona D3¹ sono consentiti esclusivamente:**
 - **la regimentazione delle acque, il contenimento dei terreni e la piantumazione di essenze tipiche dei luoghi, privilegiando l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e la ricostituzione del manto olivetato;**
 - **l'adeguamento igienico dei servizi centralizzati e delle unità abitative del personale;**
 - **la complessiva riqualificazione, con materiali tradizionali o comunque ecocompatibili, e con criteri di miglioramento dell'inserimento paesaggistico, dell'insieme dei manufatti legittimamente presenti nell'insediamento.**
5. **Nella sottozona D3², limitatamente ad alberghi, pensioni, country house e villaggi turistici:**
 - 5.1 **sugli edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Compatibilmente con le disposizioni del Piano del Parco e di quelle dei vigenti PSAI e PSEC, nelle aree di proprietà incluse nei pregressi atti abilitativi legittimamente rilasciati per l'attività esistente, sono ammessi anche interventi di nuova edificazione per ampliamenti entro i limiti del 20% della cubatura esistente e di un incremento massimo di 1500 mc, nel rispetto delle altezze esistenti e delle distanze prescritte dal PUC e dal RUEC;**
 - 5.2 **nelle aree di proprietà incluse nei pregressi atti abilitativi legittimamente rilasciati per l'attività esistente è ammessa anche la realizzazione di attrezzature sportive scoperte, ivi incluse le piscine, con incrementi massimi dell'artificializzazione di superfici scoperte del 10% per insediamenti con SF non superiore a 2000 mq, del 5% per insediamenti con SF fra 2001 e 5000 mq e del 2% (con limite assoluto pari a 500 mq) per insediamenti con SF superiore a 5000 mq.**
 - 5.3 **in eventuali aree di proprietà non incluse nei pregressi atti abilitativi legittimamente rilasciati per l'attività esistente è ammessa esclusivamente la sistemazione a verde con percorsi pedonali realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.**

5.4 in caso di errore, le delimitazioni dei villaggi esistenti possono essere modificati dall'UTC sulla cartografia del PUC sulla base delle documentazioni relative agli atti abilitativi legittimamente rilasciati senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico generale.

6. Per quanto riguarda i campeggi esistenti, sugli edifici per servizi legittimamente costruiti o regolarmente condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Compatibilmente con le disposizioni del Piano del Parco e di quelle dei vigenti PSAI e PSEC, sono ammessi anche interventi di nuova edificazione o di ampliamento per servizi (docce, servizi igienici, lavatoi, bar/self service e/o spaccio) fino ad un incremento massimo di 1000 mc, nel rispetto di un'altezza massima di 3,5 ml.

art. 22 – G1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE EDIFICATE

1. Comprendono le aree occupate da o destinate a attrezzature collettive di proprietà e gestione pubblica (scuole materne e dell'obbligo, ambulatori, consultori, sedi amministrative etc.).
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle consentite.
3. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – in data anteriore a quella di adozione del presente PUC si intende recepita nel PUC, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.
4. Qualora un'attrezzatura pubblica esistente venga dismessa in via definitiva l'Amministrazione comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica. Nel caso, invece, che l'Amministrazione intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a modificare il "piano strutturale" del PUC determinando la/e nuova/e destinazione/i privata/e compatibili.

art. 23 – G2 – VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI

1. Sono le aree occupate da giardini o parchi di quartiere o impianti sportivi pubblici esistenti o di progetto.
2. Negli spazi pubblici esistenti è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.
3. In ciascuno dei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la installazione – con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a 1,00 ml – di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore ciascuno a 12 mq e complessivamente a 60 mq, e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico; tali aree attrezzate per il gioco dei bambini devono rispettare i seguenti limiti dimensionali rispetto alla superficie complessiva dello spazio verde: non superiore al 25% per spazi verdi fino a 2000 mq; non superiore al 15% per spazi verdi compresi fra i 2000 e i 4000 mq; non superiore al 5% per spazi verdi di superficie complessiva superiore ai 4000 mq.

art. 24 – PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE

1. Comprendono gli spazi pedonali e le piazze esistenti, nonché aree attualmente in prevalenza inedificate che il PUC destina alla realizzazione di nuove strade, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale.
2. Le tavv. 2.2 e P.O.1 indicano con apposite simbologie gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi si attuano – previa selezione e disciplina nel "piano operativo" – mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati. Quando la realizzazione di tali interventi comporti la demolizione di edifici a destinazione residenziale o mista, il progetto relativo può contestualmente prevedere la ricostruzione di equivalenti edifici in aree acquisite nell'ambito del medesimo intervento, con successiva cessione in permuta di edifici ed aree di pertinenza ai proprietari degli immobili demoliti.
3. Le tavv. 2.2 e P.O.1 contengono anche la previsione di percorsi pedonali e/o ciclabili di progetto. Si tratta di tracciati indicativi, la cui attuazione avverrà mediante progetti esecutivi di iniziativa comunale, i quali, oltre a definire i tracciati precisi, sceglieranno anche le specifiche soluzioni progettuali per le quali qui si forniscono alcuni indirizzi e criteri non prescrittivi: i percorsi pedonali, possibilmente alberati e con sezione, di norma, non inferiore a ml 2,50, debbono essere: sistemati con pavimentazioni drenanti, sì da consentire la permeabilità

alle acque piovane; delimitati mediante siepi sempreverdi di altezza non superiore a ml 0,60, eventualmente associate a calibrati salti di quota e/o sedili continui in muratura; dotati di panchine, cestini portarifiuti, segnaletica stradale, nicchie telefoniche ed idonea illuminazione pubblica.

4. Gli interventi di nuova costruzione incompatibili con le disposizioni del Decreto MiBACT del 17.10.2019 di integrazione del vincolo paesaggistico di cui al DM 8-11-1968 si intendono soppressi.

art. 25 – G3 – PARCHEGGI PUBBLICI

1. Comprendono le aree utilizzate o destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
2. È fatto obbligo di risistemare dette aree entro due anni dall'approvazione del PUC con la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5, piantumando inoltre in testa agli stalli o fra coppie di essi opportune alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell'avifauna.
3. In caso di parcheggi pubblici di proprietà privata, è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune sia per garantire tariffazioni idonee alla funzione pubblica sia per disciplinare la ripartizione di oneri e profitti.
4. Anche attraverso accordi convenzionali con i proprietari privati, debbono porsi a dimora idonei schermi di alberature e/o arbusti per nascondere all'osservazione da lunga distanza delle strutture in calcestruzzo di parcheggi e impianti infrastrutturali costituenti detrattori paesaggistici.

art. 26 – D4 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE ESISTENTI

1. Comprendono le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.
2. Per gli impianti privi di spazi destinati a servizi commerciali, a norma dell'art. 12 della LRC n.8 del 30/07/13 e dell'art. 13 del Regolamento Regionale n. 1 del 20/01/2012, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
U.T. = 0,05 mq/mq; H.M. = 5 ml.
3. Per gli impianti dotati di spazi destinati a servizi commerciali la nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri :
U.T. = 0,20 mq/mq; H.M. = 8 ml.
4. Non sono ammessi nuovi impianti negli ambiti A e B del PUC.
5. Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il DPR 340/2003 e i dd.mm. 3.4.2007 e 28.6. 2002.

PARTE V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

art. 27 – SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Comprendono le aree occupate da (o destinate a) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici di competenza di pubbliche amministrazioni o di soggetti gestori di pubblici servizi: serbatoi idrici, sottostazioni Enel, isole ecologiche, aree cimiteriali ecc. Eventuali diverse utilizzazioni in atto per effetto di atti contrattuali e abilitativi legittimi restano confermate.
2. Sugli edifici e le sistemazioni esterne sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione per ampliamenti conseguenti a normative di settore, attrezzatura del territorio.
3. In tali zone, il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, secondo le disposizioni del “piano operativo” del PUC, mediante PUA o progetti pubblici specificamente approvati e finanziati; nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria; è ammissibile la manutenzione straordinaria subordinatamente alla assunzione unilaterale di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a non richiedere in caso di esproprio il corrispondente incremento di valore dell'immobile.
4. Per le aree cimiteriali è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'apposito Regolamento secondo le procedure in questo fissate, mentre si impone il vincolo di inedificabilità nelle fasce di rispetto cimiteriali, profonde 100 m dal muro di cinta del cimitero (attuale o di progettati ampliamenti).

art. 28 – SEDI FERROVIARIE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Comprendono le aree occupate da binari delle Ferrovie dello stato, dalle relative stazioni e dalle aree tecniche di manovra e di deposito.
2. Il PUC persegue la sistemazione funzionale e paesaggistica dei tracciati e delle intersezioni, ivi inclusa la trasformazione delle fasce di rispetto, definite per legge, in spazi di riqualificazione ambientale con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune e società che gestisce le linee ferrate.
3. Il PUC prevede anche un vettore meccanico (monorotaia) per il collegamento fra Pisciotta e Marina di Pisciotta. Dopo l'inclusione nel “piano operativo” la sua realizzazione potrà avvenire mediante progetto di opera pubblica regolarmente approvato e finanziato ovvero mediante project financing.

art. 29 – SEDI STRADALI EXTRAURBANE

1. Le fasce di rispetto stradali, profonde da 40 a 10 m a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità. [In caso di tratte dismesse della ferrovia storica trasformate in strade la profondità della fascia di rispetto è in ogni caso di 30 m per lato.](#)
2. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi anche custoditi, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole. In particolare, lungo le strade extraurbane indicate come da adeguare nella tav. 2.2 il Comune potrà individuare con specifici progetti pubblici i tratti lungo i quali realizzare piazzole lineari opportunamente estese al lato della sede stradale da sistemare con pavimentazioni drenanti per la sosta temporanea di autoveicoli.
3. Nelle fasce di rispetto stradali – [tranne che in caso di ex tratte della ferrovia storica](#) – è ammessa anche:
 - la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli;
 - sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo;

- sono altresì consentibili esposizioni di automobili o altre merci non deperibili prive di qualunque edificazione, purché le relative insegne, installazioni pubblicitarie e impianti di illuminazione non determinino disturbo alcuno alla sicurezza della circolazione.
4. Allo scopo di evitare dissesti locali lungo le arterie stradali anche comunali e interpoderali è vietato il taglio indiscriminato di alberi e/o arbusti esistenti entro le fasce a monte e valle profonde 30 m dal bordo della pavimentazione stradale.
5. La tav. 2.2 riporta l'indicazione dei punti in cui è prevista la realizzazione di piazzole di sosta per la fruizione panoramica del paesaggio. Dette piazzole, quando inserite nel "piano operativo" del PUC, verranno realizzate con progetti di opera pubblica regolarmente approvati e finanziati. Dette piazzole verranno attrezzate con panchine, cestini portarifiuti, cannocchiali e segnaletica didattica.

art. 30 – ALTRE FASCE DI RISPETTO

1. Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità a norma della legislazione nazionale e regionale vigente:
- fasce di rispetto lungo i torrenti di profondità non inferiore a 10 ml per lato, misurati dal piede esterno dell'argine o – in assenza di questo – dal bordo esterno del letto del corso d'acqua;
 - fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari;
 - fasce di rispetto dei siti di captazione dell'acqua potabile (d.p.r.25/5/1988, n. 236), ovvero fasce di 10 metri delle "zone tutela assoluta" e fasce di 200 metri delle "zone di rispetto" (L. 152/1999 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" e art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/2006);
 - fasce di rispetto cimiteriale di 100 metri dal perimetro (attuale o degli eventuali ampliamenti) dell'impianto cimiteriale.
2. I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate negli elaborati del PUC.
3. Nelle aree che l'Autorità Regionale di Bacino competente ha segnalato in relazione al rischio idraulico e/o al rischio di frane gli interventi consentiti dalle norme del presente PUC, nel caso siano diversi da quelli indicati dalle stesse, non possono essere realizzati fino ad una eventuale revisione dei vincoli in sede di Piano di Bacino.

art. 31 – VIABILITÀ DI PROGETTO

1. Nelle tavole del "piano strutturale" del PUC sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e/o quelli di costruzione di nuove strade (in alcuni casi con la definizione di tracciati di massima, in altri con un simbolo che individua la sola direttrice di collegamento), nonché quelli di riconversione stradale di tracciati ferroviari dismessi. Detti interventi, che nel "piano strutturale" hanno un carattere di direttiva, si attuano, in caso di inclusione nel "piano operativo" del PUC, mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati oppure, ove ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale. In caso di incompatibilità con le disposizioni attuali del Piano del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano la definizione dei progetti pubblici, in considerazione della loro rilevanza in rapporto all'interesse generale, dovrà essere concordata in ciascuna fase con l'Ente parco in modo da garantire il rispetto sostanziale delle finalità di fondo della tutela naturalistica del territorio.
2. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili.
3. Il PUC prevede il ripristino e la sistemazione pedonale della strada comunale litoranea lungo la costa sud-orientale del comune, anche attraverso la regolarizzazione dei rapporti con i privati confinanti e l'eventuale stipula di accordi di servitù di passaggio, nonché il recupero ed il ripristino di tutti i percorsi pubblici di accesso al litorale.

4. Il PUC indica inoltre, in adiacenza a torrenti e/o incisioni geomorfologiche di confluenza di acque superficiali, nuovi percorsi pedonali per l'accesso al litorale da realizzare nell'ambito delle fasce di rispetto di cui alla legge regionale 14/1982 mediante progetti esecutivi e accordi convenzionali con i privati ai fini delle necessarie servitù di passaggio.

5. [Gli interventi di nuova costruzione incompatibili con le disposizioni del Decreto MiBACT del 17.10.2019 di integrazione del vincolo paesaggistico di cui al DM 8-11-1968 si intendono soppressi.](#)

art. 32 – IMPIANTO PORTUALE E AREE DEMANIALI PROSPICIENTI MARINA DI PISCIOTTA

1. L'ambito comprende il bacino portuale con le relative aree a terra, le banchine e le opere a mare. In tale ambito il PUC persegue l'obiettivo del completamento delle strutture e dell'attrezzatura degli spazi.

2. Nell'ambito è consentita la realizzazione – previa formazione di PUA di iniziativa pubblica – di calibrati locali di servizio per le attività portuali e i servizi marinari.

3. Allo scopo di promuovere la destagionalizzazione delle attività turistiche, il PUC consente – compatibilmente e con gli indirizzi approvati in consiglio comunale – la permanenza anche nella stagione invernale delle pedane e al servizio degli esercizi pubblici esistenti installate, in parte o in tutto, su aree ricadenti anche sul demanio marittimo in località Marina di Pisciotta.

art. 33 - RIQUALIFICAZIONE DELLA FASCIA COSTIERA AL CONFINE CON CENTOLA

1. La tavola 2.2 individua un tratto del territorio costiero al confine con il comune di Centola per il quale è necessaria la progettazione di adeguati interventi di riqualificazione ambientale e funzionale e di valorizzazione della spiaggia mediante la formazione di un Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

2. Il PUA dovrà:

- delimitare gli spazi dunali da tutelare mediante delimitazione con paletti e cordini per impedirvi il transito antropico;
- individuare, in coerenza con le disposizioni normative statali e regionali e con gli indirizzi per il PUAD, gli ambiti non dunali della spiaggia passibili di concessione temporanea dei servizi per la balneazione e quelli da riservare a spiaggia libera;
- recuperare e disciplinare ai fini della pubblica accessibilità pedonale alla spiaggia i percorsi a tal fine indicati nella tav. 2.2;
- prevedere la realizzazione di una passerella pedonale sopraelevata in legno al margine interno del cordone dunale dal termine del tratto del percorso pavimentato a valle del residence Le Palme fino al confine comunale;
- disciplinare l'uso del tratto pavimentato del percorso litoraneo, prescrivendone la percorribilità esclusivamente pedonale – fatti salvi i mezzi di emergenza – fra le ore 8 e le ore 23 del periodo 1 giugno – 30 settembre;
- imporre l'unificazione tipologica e materica delle recinzioni prospicienti il percorso litoraneo lungo tutto il suo sviluppo;
- promuovere la riqualificazione dei prospetti esistenti lungo detto percorso, dettando indirizzi e prescrizioni su materiali, colori, arredi etc., eventualmente anche mediante abachi tipologici e progettuali;
- disciplinare i suoli inedificati fra il citato percorso litoraneo e la strada provinciale consentendone esclusivamente la sistemazione a verde privato o a spazi di verde attrezzato con giochi per bambini e adolescenti e campetti sportivi polifunzionali, con la eventuale installazione ex novo di depositi prefabbricati interamente smontabili di superficie complessiva non superiore a 50 mq e di servizi igienici chimici, nonché di un solo chiosco per generi di ristoro (superficie coperta non superiore a 10 mq) per i fondi di estensione pari ad almeno 600 mq o di installazioni prefabbricate interamente smontabili per una superficie complessiva non superiore a 150 mq per i fondi di estensione superiore a 2500 mq;
- ridisegnare, d'intesa con la Provincia, lo spazio della strada provinciale con la realizzazione di un marciapiedi continuo sul lato verso il mare di larghezza mai inferiore a 1,60 m e la delimitazione delle corsie di marcia e della cunetta sul lato a monte in modo da non consentire la sosta di veicoli in carreggiata.

PARTE VI – RISORSE E CRITICITÀ CULTURALI E AMBIENTALI

art. 34 – RISORSE

1. Il PUC individua e considera come risorse e come componenti strutturali le categorie di elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità del territorio e degli insediamenti.

art. 35 – AREE BOSCHATE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ

1. Nel PUC sono soggetti a specifica tutela i seguenti elementi, anche se non individuati nelle tavole del quadro conoscitivo e/o nelle tavole di piano:

- aree boschive, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: fustaie, boschi misti ed a ceduo, aree a macchia o incolte, eventualmente con la presenza sporadica di coltivi;
- prati e pascoli;
- elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
- sorgenti e/o pozzi specie se utilizzati a fini idropotabili.

2. Sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti.

3. Sono ammessi inoltre gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alle leggi regionali vigenti.

4. Il modello di gestione delle aree boschive deve essere in grado di assicurare il raggiungimento di un elevato grado di biodiversità, nel rispetto dei seguenti criteri:

- seguire i principi della selvicoltura naturalistica con interventi che facciano affidamento sulla rinnovazione naturale e sull'incremento delle biomasse;
- programmare un allungamento dei cicli produttivi;
- utilizzare criteri di lotta biologica eliminando l'uso degli infestanti;
- garantire la manutenzione del sistema infrastrutturale esistente finalizzato alla gestione forestale, alla prevenzione e all'estinzione degli incendi;
- garantire la manutenzione dei sentieri e la sistemazione di aree attrezzate finalizzati alla fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa;
- attivare un sistema di monitoraggio che eviti il superamento della capacità di carico antropico.

5. Nelle aree boscate non sono consentiti:

- la riduzione complessiva della superficie forestale né la trasformazione delle colture da forestali ad agricole;
- attività silvo-colturali con uso di specie alloctone;
- l'eliminazione dei grandi alberi nonché delle specie arbustive e arboree secondarie e non 'utili' quali arbusti, fruttiferi selvatici e piante rare;
- la realizzazione di nuove costruzioni o manufatti, fatta salva l'installazione di impianti temporanei – per periodi non superiori a 2 mesi – per le attività silvo-colturali o quelli per attività compatibili di fruizione naturalistica e di ricerca scientifica;
- l'attività del pascolo brado **da parte di armenti caprini.**

art. 36 – AREE ARCHEOLOGICHE

1. 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.

2. Ai sensi del D.L.n.42/2004, è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di farne denuncia entro ventiquattro ore al Soprintendente o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.

3. Negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico e in quelli indiziati, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
4. Solo sugli edifici legittimamente esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria una preventiva comunicazione alla Soprintendenza.
5. I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.
6. Laddove i tracciati storici coincidano con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:
 - muretti di contenimento;
 - tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
 - filari e altre sistemazioni vegetali.

art. 37 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente. Rientrano in questa fattispecie gli edifici appartenenti al patrimonio pubblico realizzati cinquanta e più anni fa, vincolati “*ope legis*”, e gli edifici di “particolare pregio” inclusi nella zona A2 del piano strutturale del PUC.
2. Obiettivo della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.
3. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati devono essere improntati ai criteri del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con gli eventuali vincoli apposti sulla struttura edilizia o con i limiti determinati dalla tipologia stessa dell'edificio.

art. 38 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

1. Sono sottoposti a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico-artistico o storico testimoniale, anche se non rappresentati nelle tavole di piano:
 - manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (lavatoi, pozzi, forni esterni e simili);
 - muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
 - cappelle, edicole votive e tabernacoli;
 - fonti e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
 - stemmi, cornici, sculture, rilievi, dipinti e altri elementi decorativi.
2. I manufatti indicati al comma 1 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.
3. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti indicati al comma 1.
4. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
 - a. ripristino con le tecniche del restauro;
 - b. ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

art. 39 – AREE PERCORSE DAL FUOCO

La tavola 1.4.1 rappresenta i perimetri delle aree percorse dal fuoco, distinte per anno, nel periodo 2007-2017. Tali aree, indipendentemente dalla normativa della zona di appartenenza di cui agli articoli precedenti, sono vincolate per 10 anni alla inedificabilità assoluta. Trascorsi 10 anni dall'incendio in tal modo registrato, entrano in vigore anche le disposizioni di zona inerenti alla eventuale edificabilità dei suoli e/o all'eventuale ampliabilità degli edifici esistenti.

PARTE VII – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

art. 40 – CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

1. Il “piano operativo” definisce gli interventi di trasformazione infrastrutturale e insediativa compatibili con le disposizioni del “piano strutturale” da eseguire nel successivo quinquennio. Detti interventi debbono risultare compatibili anche con il dimensionamento sostenibile delle trasformazioni effettuato secondo il seguente procedimento.
2. Il “piano operativo” deve essere corredato da una relazione tecnica che, in particolare, documenti gli andamenti demografici dell’ultimo decennio (popolazione residente anno per anno, saldi naturali e migratori annui, numero annuo dei nuclei familiari) effettuando congruenti proiezioni lineari decennali dei medesimi indicatori.
3. Il fabbisogno residenziale decennale sarà calcolato in rapporto all’obiettivo di rendere disponibile nel decennio un numero di alloggi disponibili, a partire da quelli esistenti (alloggi risultanti all’ultimo Censimento Istat più alloggi realizzabili in base a permessi di costruire rilasciati nel periodo successivo alla data del Censimento) non inferiore al numero dei nuclei familiari previsti. In caso di sovrabbondanza degli alloggi rispetto ai nuclei familiari, il dimensionamento verrà espresso in riferimento ad interventi di recupero, articolandoli anche in rapporto alla suddivisione in quote di libero mercato, di edilizia residenziale sociale (mercato a prezzi controllati) e di edilizia pubblica sociale. Le componenti di disagio abitativo (residenti in case sovraffollate o inidonee, come definite nei documenti di pianificazione regionale e/o provinciale) debbono trovare soddisfazione nell’ambito delle quote di edilizia sociale.
4. Il “piano operativo”, di validità quinquennale, dimensionerà in modo argomentato gli interventi da esso disciplinati che costituiranno frazione del fabbisogno decennale calcolato. Il successivo “piano operativo”, nella propria relazione tecnica, aggiornerà la stima decennale del fabbisogno residenziale a tal fine monitorando anche l’attuazione del “piano operativo” precedente.

art. 41 – STANDARD URBANISTICI

1. Nella medesima relazione di cui al precedente articolo, il “piano operativo”, in riferimento agli indicatori demografici ivi specificati, calcolerà il fabbisogno decennale complessivo di spazi pubblici e di uso pubblico ex DI 1444/1968 come integrato dalla legislazione regionale. Tale fabbisogno (detratte le attrezzature e gli spazi pubblici esistenti) deve risultare significativamente inferiore alla superficie delle aree classificate come trasformabili dalle disposizioni strutturali del PUC.
2. Il medesimo “piano operativo” documenterà le aliquote di tale fabbisogno che verranno soddisfatte dagli interventi da esso disciplinati, a tal fine applicando in ciascun ambito programmato gli standard minimi di legge incrementati del 20 % quale componente compensativa nell’ambito della perequazione urbanistica. Il successivo “piano operativo” aggiornerà il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici e di uso pubblico, a tal fine monitorando l’attuazione del “piano operativo” precedente.

art. 42 – AMBITI DI INTERVENTO MEDIANTE PUA

1. Negli articoli precedenti sono indicati gli Ambiti di intervento la cui trasformazione può avvenire attraverso piani urbanistici attuativi (PUA).
2. Le trasformazioni ammesse in detti ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito dal Titolo II delle Norme del PUC.
3. La progettazione dei PUA deve essere corredata dalla verifica della zonizzazione acustica e dalla scheda per il Monitoraggio degli impatti.
4. Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza privata sono disciplinati anche dal RUEC, salvo eventuali specificazioni contenute nei PUA.
5. I piani attuativi possono:
 - precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
 - precisare i tracciati viari;

- modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
 - articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
 - modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.
6. L'adozione delle modifiche di cui al comma 5 deve essere motivata dal Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.
7. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi previsti sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia, senza mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari;
 - trasformazioni e piccoli impianti inerenti alle infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
 - cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

art. 43 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti dal PUC sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.
3. Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia le aree del sistema infrastrutturale esistente e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

art. 44 – COMPARTI EDIFICATORI

1. Le trasformazioni ammesse dal PUC e previste dai PUA possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dal PUC e dai PUA coerentemente con le Norme tecniche di Attuazione ed il RUEC.
2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal "piano operativo" del PUC e dai PUA, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie utile lorda o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile accertato per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.
4. Successivamente alla data di approvazione del PUC, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.
Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.
5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il "piano operativo" del PUC e i PUA definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei

comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria coerentemente a quanto previsto dalle NTA e dal RUEC.

7. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che concorrono pro-quota alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per quelle secondarie nonché alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla finale destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti edificatori che potranno integralmente esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata in conformità con le disposizioni del "piano operativo" del PUC e con le soluzioni progettuali del PUA

8. La modalità di attuazione del principio della perequazione è il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area di trasformazione individuata nel "piano operativo" del PUC, la perequazione viene attuata secondo la rifusione fondiaria di comparto tipica della lottizzazione convenzionata. Il "piano operativo" del PUC, in caso di ambiti trasformabili eccessivamente piccoli o in relazione a diverse valutazioni di tipo gestionale, può individuare comparti discontinui su cui obbligatoriamente progettare ed attuare PUA uni-tari.

9. Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.

10. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non determini dotazione inferiore ai valori minimi per abitante fissati dalla normativa vigente.

art. 45 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO

1. Il "piano operativo" del PUC all'interno degli Ambiti di trasformabilità ricadenti nel Sistema insediativo individua la tipologia delle aree per nuove attrezzature pubbliche e le attua mediante la preventiva formazione di PUA, anche perequativi, ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature. Nei suddetti ambiti si dovrà provvedere all'individuazione delle aree da destinare alle attrezzature religiose, ai sensi della legge regionale 5 marzo 1990 n. 9.

2. È consentibile la costruzione e/o la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature.

ALLEGATO 1

CAPO 1 INDICI

art. 1 – Indici urbanistici

S.T. Superficie territoriale

Si definisce superficie territoriale la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato.

È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture e per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

S.F. Superficie fondiaria

È la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte -pavimentate o meno - di pertinenza della costruzione.

S.P. Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

U.T. Indice di utilizzazione territoriale = S.U./S.T.

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = S.U./S.F.

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = V.C./S.T.

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = V.C./S.F.

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

Quando siano prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione va sempre applicato il parametro tra i due che risulta più restrittivo, in base all'altezza interpiano – esistente o prevista – nell'edificio (o negli edifici) di cui calcolare superficie utile e volume.

art. 2 – Indici edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, per "terreno sistemato" s'intende la configurazione della superficie del terreno circostante l'edificio quale risulta dalla realizzazione delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, da prevedere obbligatoriamente in ciascun progetto edilizio, ovvero dalla sistemazione, in atto o prevista da progetti approvati, degli spazi pubblici su cui l'edificio sia eventualmente prospiciente.

S.U. Superficie utile lorda

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole E;

- i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 0,80: ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 0,80;
- le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.

Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).

S.C. Superficie coperta

È la superficie della proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S.U.) dell'edificio.

R.C. Rapporto di copertura = S.C./S.F.

È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

SUA Superficie utile abitabile

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge e balconi se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

H.F. Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti:

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato; eventuali parapetti non incidono sulla determinazione dell'altezza dell'edificio;
- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 60% -oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta-, e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

H.M. Altezza massima del fabbricato

È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.) dell'edificio.

N.P. Numero massimo dei piani abitabili

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali, ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml 2,40.

V.C. Volume del fabbricato

È pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati. Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali superfetazioni nonché le edificazioni abusive.

H.V. Altezza virtuale = V.C./SUA

È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

V.T. Volumi tecnici

I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione, per l'ascensore, per la protezione da fulmini) che non possono -per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi- trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo. Le installazioni per impianti solari, fotovoltaici o termici debbono avvenire in aderenza alle strutture della copertura.

CAPO 2 REQUISITI DI DISTANZA

art. 3 – Calcolo delle distanze

Criteri di misurazione. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) s'intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma planivolumetrica dell'edificio con tale riferimento.

Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza s'intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto.

Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

art. 4 – Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica

La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine.

art. 5 – Distanze minime tra edifici

In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.

Tra le pareti non finestrate -e tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a ml 3,00- è consentita una distanza minima di ml 8,00.

Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml 1,40 dal muro dell'edificio.

art. 6 - Applicazione degli indici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata alla formazione di P.U.A.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili su singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriali.

Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima ammissibile non è realizzabile comunque: esso, infatti, corrisponde soltanto ad un solido immaginario al cui interno deve essere comunque compreso l'edificio le cui dimensioni effettive risultano dall'applicazione degli indici U.F. e I.F.

Per le sole aree di compensazione ed ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici valgono le seguenti relazioni :

1 abitante \equiv 1 stanza \equiv 80 mc (V.C.) \equiv 25 mq (S.U.)

CAPO 3 CATEGORIE D' INTERVENTO

art. 7 – Categorie d'intervento

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono riconducibili alle seguenti categorie :

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi su pertinenze e volumi tecnici;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione;
- attrezzatura del territorio;
- interventi diversi o per opere minori;
- interventi relativi ad aree pertinenziali scoperte;
- demolizione;
- variazione della destinazione d'uso.

2. Ai fini dell'avvio delle procedure per i relativi titoli abilitativi si utilizzeranno i moduli di cui al decreto del Direttore Generale dell'area di coordinamento regionale per il Governo del territorio n. 17 del 2 aprile 2015, pubblicato sul n. 25 del 20 aprile 2015 del BURC.

art. 8 – Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);

- le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
 - le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio senza ampliamenti o costruzioni ex novo dei locali relativi;
 - l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
 - lo spostamento di eventuali pareti mobili;
 - la manutenzione del verde privato esistente.
2. La realizzazione delle opere, che per la manutenzione ordinaria non sono sottoposte a specifiche procedure abilitative, avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.
 3. È fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.
 4. Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39 sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al *nulla osta* preventivo da parte della competente Soprintendenza.

art. 9 – Interventi di manutenzione straordinaria

1. Sono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso urbanisticamente rilevanti. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono compresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'amministrazione comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della pendenza e delle posizioni delle scale, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.
4. Ai fini della individuazione del procedimento amministrativo pertinente alla tipologia di opere, gli interventi di manutenzione straordinaria, in conformità al Dlgs 25 novembre 2016, n. 222, Allegato A, si distinguono in:
 - a) manutenzione straordinaria "leggera", qualora non riguardino parti strutturali degli edifici;
 - b) manutenzione straordinaria "pesante", qualora riguardino parti strutturali degli edifici nonché la realizzazione ex novo di volumi pertinenziali.

5. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di manutenzione straordinaria sono abilitati secondo le seguenti procedure:
 - le opere di manutenzione straordinaria "leggera" sono eseguibili liberamente previa Comunicazione di inizio lavori asseverata da tecnico abilitato (CILA), anche per via telematica;
 - le opere di manutenzione straordinaria "pesante" sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).
6. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al RUEC, alle norme dei piani urbanistici e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto dichiarato, il dirigente del servizio urbanistico emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

art. 10 – Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici

1. Costituiscono volumi tecnici e/o pertinenze gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse: autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N. 122/89, locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas, autoclavi, ascensori, sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno, cortili, giardini, recinzioni. L'area indicata come di pertinenza nei progetti di costruzioni assentite non può essere computata separatamente per il rilascio di altri permessi di costruire.
2. La realizzazione o l'ampliamento di pertinenze che comporti nuova cubatura superiore al 20% di quella dell'edificio principale sono soggette a permesso di costruire.

art. 11 – Interventi di restauro

1. Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio di edifici di interesse storico-artistico anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:
 - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare alterate la forma e la distribuzione;
 - alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
 - alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
2. Ai fini della individuazione del procedimento amministrativo pertinente alla tipologia di opere, gli interventi di Restauro, in conformità al Dlgs 25 novembre 2016, n. 222, Allegato A, si distinguono in:
 - a) restauro "leggero", qualora non riguardino parti strutturali degli edifici;
 - b) restauro "pesante", qualora riguardino parti strutturali degli edifici.
3. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di restauro sono abilitati secondo le seguenti procedure:
 - le opere di restauro "leggero" su immobili non sottoposti a vincoli di tutela sono eseguibili liberamente previa comunicazione di inizio lavori asseverata da tecnico abilitato (CILA);
 - le opere di restauro "pesante" o su immobili vincolati sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).
4. La Scia deve essere corredata dei seguenti documenti:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi etc.);
- ampio repertorio documentario di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala adeguata);
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
- schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

art. 12 – Interventi di risanamento conservativo

1. Gli interventi di risanamento conservativo, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al precedente articolo 9, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; essi pertanto:
 - devono prevedere la conservazione dell'edificio con la eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;
 - non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti, né la destinazione d'uso;
 - non devono comportare modifiche della pendenza o delle posizioni delle scale, della pendenza o dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno.

Quando consentito dalle NTA del PUC gli interventi di risanamento conservativo possono prevedere calibrate modifiche alle quote dei solai per ottenerne l'allineamento.

2. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di risanamento conservativo sono abilitati secondo le seguenti procedure:
 - le opere di risanamento conservativo "leggero" (non coinvolgenti elementi strutturali) sono eseguibili liberamente previa comunicazione di inizio lavori asseverata da tecnico abilitato (CILA);
 - le opere di risanamento conservativo "pesante" sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).
3. La Scia deve essere corredata dei seguenti documenti in quadruplica copia:
 - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
 - rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendenti planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
 - documentazione fotografica a colori;
 - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

– progetto di risanamento conservativo (piante, alzati, sezione in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione.

art. 13 – Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.
2. Gli interventi di “ristrutturazione edilizia”, in rapporto alle caratteristiche delle opere, si articolano nelle seguenti sotto-categorie di intervento:
 - a) interventi di ristrutturazione edilizia “semplice” o “leggera”;
 - b) interventi di sostituzione fedele;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia “pesante”.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia “leggera” sono quelli che:
 - non pregiudichino i caratteri dell'ambiente circostante;
 - non comportino incremento di volume;
 - non prevedano la completa demolizione dell'edificio preesistente;
 - non modifichino la sagoma degli edifici vincolati;
 - non modifichino i prospetti;
 - non comportino mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.
4. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di ristrutturazione edilizia “semplice” o leggera” sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta “pesante” sono gli interventi che portano ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportano modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei loro prospetti ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso.
6. La ristrutturazione edilizia “pesante” non prevede la completa demolizione dell'edificio esistente ma comporta uno o più dei seguenti interventi, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni del PUC:
 - aumento del volume complessivo;
 - modifiche al prospetto dell'edificio;
 - cambio d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.
7. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante sono abilitati con Permesso di costruire.

8. Sostituzione fedele. La ristrutturazione edilizia comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, "*com'era dov'era*", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma preesistente, come di seguito definita, senza aumento di volume e senza variazione di destinazione d'uso (salvo che la nuova destinazione sia conforme a quella della zona omogenea di riferimento), quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il perimetro di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento. La ricostruzione deve avvenire nella medesima posizione planimetrica preesistente, ovvero nell'ambito del lotto di proprietà nel caso di dimostrata necessità di traslazione dell'edificio al di fuori di zone soggette a vincolo (ambientale, idrogeologico, geologico, distanze dai confini, etc.) ed all'interno di aree aventi medesima destinazione urbanistica. E' consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica. Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopradetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.
9. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di ristrutturazione comprensivi della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie, sagoma, numero delle unità immobiliari dell'edificio preesistente sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.
10. La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:
- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
 - rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
 - documentazione fotografica a colori;
 - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
 - progetto di ristrutturazione (piani, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
 - schemi degli impianti tecnologici;
 - ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

art. 14 – Interventi di ristrutturazione urbanistica

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. f), del d.P.R.6.6.2001, n. 380, si intendono per "*interventi di ristrutturazione urbanistica*" quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tale tipologia di intervento è subordinata all'approvazione di apposito piano urbanistico attuativo.

art. 15 – Sostituzione di copertura piana con copertura a tetto

L'intervento consiste nella trasformazione di coperture piane in coperture a tetto a falde inclinate, in riferimento a obiettivi di maggiore comfort ambientale (isolamento termico).

L'intervento è consentito nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- incremento di altezza massima al muro perimetrale = 0,30 ml;

- incremento di altezza massima al colmo = 1,80 ml;
- pendenza massima = 45° rispetto all'orizzontale;
- obbligo di tetto a due falde o a padiglione per larghezza del corpo di fabbrica superiore a 7,00 ml;
- destinazioni d'uso consentite: esclusivamente stenditoi e depositi annessi alle residenze e non separabili da esse;
- è consentita l'apertura di lucernari nel limite di 1/20 della superficie calpestabile.

L'intervento è soggetto al permesso di costruire oneroso.

art. 16 – Interventi di nuova costruzione

1. Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli; vanno in particolare considerati interventi di nuova costruzione:
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto di cui al precedente art. 15;
 - la costruzione di pensiline, sporti, balconi (diversi da quelli "alla romana");
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio rice-trasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione o impermeabilizzazione permanente del suolo non edificato;
 - la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole;
 - gli interventi pertinenziali che le NTA del PUC o dei PUA, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico in conformità alle normative regionali e di settore;
 - la impermeabilizzazione di suolo agricolo o incolto o in assetto naturale per una superficie maggiore di 40 mq;
 - la realizzazione di edificazioni conseguenti ai PUA di ristrutturazione urbanistica, di cui al precedente art. 14.
2. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso a costruire oneroso e, se ricadenti in aree con vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a preventiva autorizzazione paesaggistica.
3. La domanda di permesso a costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:
 - copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale;
 - copia dello stralcio della tavola del PUC e della tavola di PUA, qualora esista;
 - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

- planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli Uffici competenti;
- planimetrie in scala 1:200 corredate delle argomentazioni e dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, del PUC e di regolamenti;
- progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
- pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
 - a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
 - d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
- schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
- completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
- progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
- ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

art. 17 – Interventi di attrezzatura del territorio

Sono gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas, e altri enti gestori di servizi pubblici, come l'Enel e la Telecom, e le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua etc.), nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei PUA regolarmente approvati, da chiunque vengano eseguiti. Sono altresì compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9 lettera a) della L.N. 10/77.

art. 18 - Interventi diversi o per opere minori

1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:
 - elementi di arricchimento morfologico degli spazi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
 - cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
 - tende, tendoni, pensiline, chioschi smontabili e altri arredi urbani;
 - monumenti ed edicole funerari.
2. Gli interventi privati “diversi o per opere minori” sono soggetti a Scia.

3. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collocino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione. L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.
4. La Scia per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:
 - una o più planimetrie generali in scala 1:1000 o 1:500 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
 - progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
 - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

Art. 19 – Interventi relativi ad aree pertinenziali scoperte

1. Sono definiti come relativi ad aree pertinenziali scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:
 - essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative specie, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
 - non prevedere impermeabilizzazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 40% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:
 - impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 70%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 60%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 50%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%.
3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati.
4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso, previo parere obbligatorio del Corpo Forestale dello Stato (art. 7 della legge n. 10/2013).
5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

art. 20 – Interventi di demolizione

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività, così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano alterazioni della volumetria, della sagoma, dei prospetti o delle superfici dei manufatti; negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire.
3. La domanda inerente deve essere corredata di:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta;
- indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda per interventi sull'area risultante, ovvero -in alternativa- planimetria in scala 1:100 e dettagli in scala adeguata illustranti le soluzioni progettuali della sistemazione dell'area dopo la demolizione.

art. 21 – Interventi non ultimati

1. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.
3. È comunque vietato lasciare ferri di attesa, impalcature e altre forme di condizione precaria o a rustico del manufatto di cui sia richiesta licenza d'uso. In caso di utilizzazione non autorizzata della quale possa risultare difficoltosa l'interruzione, l'Amministrazione Comunale può compiere interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente per l'eliminazione degli elementi di precarietà.

art. 22 – Interventi per manufatti provvisori

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai 6 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole smontabilità e asportabilità.
3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti mobili destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, disciplinati con specifica regolamentazione nell'ambito del SIAD, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

art. 23 – Interventi urgenti

1. Gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza alcun preventivo atto di assenso, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di presentare entro 15 giorni dall'inizio degli stessi la richiesta adeguata, in relazione alla natura dell'intervento.

3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia all'Amministrazione Comunale.

art. 24 – Varianti in corso d'opera

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
2. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

art. 25 – Interventi di variazione della destinazione d'uso

1. Nelle more di una legge regionale che adegui specificandole le normative regionali ai principi di cui all'art.23 ter del DPR 380/2001, costituisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ogni forma di utilizzo dell'intero immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale fra le seguenti cinque: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.
2. Il passaggio dall'una all'altra delle sei categorie funzionali richiede comunque il rilascio di un permesso di costruire e può comportare la verifica degli standard urbanistici in relazione all'incidenza dei diversi usi.
3. La assegnazione di un intero immobile o di una unità immobiliare ad una categoria funzionale è determinata dalla destinazione prevalente in termini di superficie utile. Pertanto la utilizzazione di alcune unità immobiliari, ad esempio, come uffici privati o negozi non pregiudica la assegnazione di un edificio, ad esempio, alla categoria residenziale se la superficie utile complessiva di uffici e negozi risulta inferiore nell'edificio a quella complessiva degli alloggi (ripartendosi in proporzione anche le relative quote di spazi comuni). Di conseguenza la verifica degli standard urbanistici risulta necessaria quando la variazione della destinazione funzionale di una o più unità immobiliari modifichi la prevalenza di destinazione funzionale della superficie utile e quindi comporti l'assegnazione dell'intero immobile ad una diversa categoria funzionale.
4. Il mutamento di specifica destinazione di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da negozio di abbigliamento a pubblico esercizio) è assentibile con SCIA anche quando comporti l'esecuzione di interventi di opere edilizie.
5. Il mutamento di specifica destinazione di un intero edificio all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da attività artigianale/industriale a direzionale) è assentibile con SCIA quando comporti l'esecuzione di interventi di manutenzione o risanamento conservativo, con permesso di costruire in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione.
6. La domanda per la variazione della destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge e di regolamenti, in particolare con le destinazioni ammesse nella specifica zona del PUC.

art. 26 - Opere eseguite da amministrazioni dello Stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale.

art. 27 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del RUEC. L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

art. 28 – Certificazione di destinazione urbanistica

I certificati di destinazione urbanistica devono contenere informazioni sulla perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico e sulla presenza di qualunque altro vincolo.