COMUNE DI SANT'AGNELLO (NA)

REL. C.3

ELABORATO C

Gennaio 2025 - V4

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

PIANO PROGRAMMATICO

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE STRUTTURALE / PROGRAMMATICA

COMUNE DI SANT'AGNELLO
Piazza Matteotti 25 -Sant'Agnello (NA)
Tel. (+39) 081 5332234
PEC: segreteria.santagnello@asmepec.it

IL SINDACO
Dott. Antonino COPPOLA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Luisa PORZIO

ADOTTATO CON _____

APPROVATO CON _____

PROGETTAZIONE URBANISTICA E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Comune di Sant'Agnello - V Unità Organizzativa - Urbanistica
Ing. Luisa PORZIO (Funzionario Responsabile)

geom. Pietro IACCARINO
geom. Saverio MILANO
ing. Maria Stella PARISI

SUPPORTO AL RUP – PROGETTAZIONE/VAS-VI
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Arch. Antonio OLIVIERO

Collaborazioni
Ing. Nello DE SENA

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 5
CAPO I – GENERALITÀ 6
ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE 6
ART.2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL P.U.C. 6
ART.3. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL P.U.C. 7
ART.4. RAPPORTI DEL P.U.C. CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE 8
ART.5. RAPPORTI P.U.C. CON LO STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE 8
ART.6. RAPPORTI DEL P.U.C. CON IL PIANO DI EMERGENZA COMUNALE 8
ART.7. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO 9
ART.8. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO STRUTTURALE E LORO INTERPRETAZIONE 9
ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI 10
ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.U.C. 10
CAPO II – DEFINIZIONI 11
ART.11. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE 11
ART.12. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO 16
ART.13. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO 17
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO 21
ART.14. ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE 22
ART.15. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) 22
ART.16. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.) 24
ART.17. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.) 24
ART.18. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO 25
ART.19. AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE 25
ART.20. RECUPERO DEI SOTTOTETTI 25
ART.21. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO 26
ART.22. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 26
ART.23. MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD URBANISTICI 26
TITOLO III – LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI 27
CAPO I – VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI 28
ART.24. PRESCRIZIONI DEL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE 28
ART.25. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI. GENERALITÀ 28
ART.26. TUTELA DEI SITI APPARTENENTI ALLA RETE NATURA 2000 28
ART.27. SALVAGUARDIA DEI BENI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO 29
ART.28. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE 30
CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 32
ART.29. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO. GENERALITÀ 32
ART.29.1. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE 32
ART.29.2. FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA 33
ART.29.3. FASCIA DI RISPETTO STRADALE 33
ART.29.4. FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE 35

ART.29.5. FASCIA DI RISPETTO DA SORGENTI AD USO IDROPOTABILE 36
ART.29.6. AREE PERCORSE DAL FUOCO 37
ART.30. DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA 37
ART.31. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI 38
CAPO III – VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO 40
ART.32. PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO 40
TITOLO IV – DISPOSIZIONI STRUTTURALI 46
CAPO I – LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C. 47
ART.33. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C. GENERALITÀ 47
ART.34. LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 47
CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE 49
ART.35. CENTRO STORICO (A) 49
ART.36. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI DI RISPETTO AMBIENTALE (B1) 50
ART.37. AREE DI CONSOLIDAMENTO URBANISTICO E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA (B2) 51
ART.38. AREE DI INTEGRAZIONE URBANISTICA E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA (B3) 52
ART.39. LUOGHI DELLE GRANDI ATTREZZATURE DELLA CITTÀ (F1) 54
ART.40. LUOGHI CENTRALI A SCALA URBANA (F2) 54
ART.41. IMPIANTO CIMITERIALE (F3) 56
ART.42. LUOGHI DI USO PUBBLICO A SCALA URBANA (F4) 57
ART.43. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE 58
CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO 59
ART.44. ATTIVITÀ PRODUTTIVE ISOLATE (D1) 59
ART.45. INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (D2) 60
ART.45.1. INSEDIAMENTI TURISTICI – RICETTIVITÀ EXTRA ALBERGHIERA ESISTENTE (D3) 61
CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE 62
ART.46. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE 62
ART.47. AREE AD ELEVATA NATURALITÀ (E1) 62
ART.48. AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICA (E2) 63
ART.49. AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL'AMBIENTE NATURALE (E3) 65
ART.50. AREE AGRICOLE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (E4) 65
ART.51. AREE DELLA FASCIA COSTIERA (E5) 66
ART.52. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE 66
ART.53. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE 68
ART.54. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE 69
ART.55. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE 69
CAPO V – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE 71
ART.56. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE 71
CAPO VI – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 72
ART.57. IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ 72
CAPO VII – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE 73
ART.58. INFRASTRUTTURE FERROVIARIE 73
ART.59. AREA PORTUALE 73

ART.60. INFRASTRUTTURE VIARIE 74
ART.61. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI 76
ART.62. IMPIANTI TECNOLOGICI 77
TITOLO V – IL MODELLO PEREQUATIVO 79
ART.63. PEREQUAZIONE URBANISTICA. GENERALITÀ 80
ART.64. PEREQUAZIONE URBANISTICA. CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA 80
ART.65. LA TESORERIA PEREQUATIVA 81
TITOLO VI – DISPOSIZIONI GENERALI DISCIPLINA PROGRAMMATICA 82
ART.66. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO 83
ART.67. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO 84
ART.68. ELABORATI COSTITUENTI LA DISCIPLINA PROGRAMMATICA E LORO INTERPRETAZIONE 84
TITOLO VII – LE TRASFORMAZIONI PROGRAMMATICHE 85
ART.69. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ 86
ART.70. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR – C) 88
ART.71. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP – D) 90
ART.72. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS – F) 92
ART.73. IL PARCO DELLA CALATA A MARE DE "IL PIZZO" 94
ART.74. PARCO TERRITORIALE DI SANT'AGNELLO 96
TITOLO VIII – ATTUAZIONE DEL PIANO 97
ART.75. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO 98
ART.76. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.) 98
ART.77. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) 98
ART.78. LE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 99
ART.79. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A. 100
ART.80. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA 101
TITOLO IX – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE 102
ART.81. MISURE DI SALVAGUARDIA 103
ART.82. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI N.T.A. 103
ART.83. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI 103

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITÀ

ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge della Regione Campania nr. 16/2004 e al Regolamento Regionale nr. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il P.U.C. rispetta i principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia di cui alla L.R. nr. 16/2004.
3. Il P.U.C. definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Città Metropolitana di Napoli.
4. Le presenti norme, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni della disciplina urbanistica ed edilizia comunale.

ART.2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL P.U.C.

1. Il P.U.C. è lo strumento di pianificazione urbanistica atto a disciplinare la salvaguardia, la valorizzazione, l'assetto, la trasformazione e l'utilizzazione del territorio.
2. La pianificazione territoriale e urbanistica, nel perseguire le finalità di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale, di sostenibilità ambientale, di rafforzamento della resilienza urbana, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile attraverso le seguenti azioni prioritarie:
   a) limitazione dell'espansione e della dispersione nel territorio degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione ovvero di decongestionamento dell'esistente;
   b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
   c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie di adattamento ai cambiamenti climatici e al riscaldamento globale;
   d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori salvaguardando i suoli agricoli e le attività produttive connesse, dei patrimoni di aree ed immobili esistenti e dei tessuti insediativi storici, anche attraverso interventi di riconversione e riqualificazione;
   e) adeguamento delle attrezzature di interesse pubblico, anche secondo standard di tipo prestazionale;
   f) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
   g) potenziamento della mobilità sostenibile;
   h) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
   i) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio;
   j) promozione e incentivazione di fonti energetiche rinnovabili.
3. In attuazione delle previsioni di cui all'art. 23 della L.R. nr. 16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del P.T.R. e del P.T.C., costituiscono oggetto del P.U.C.:

a) La definizione delle principali strategie nel governo del territorio comunale nella specifica interazione con quelle di scala sovracomunale;
b) L'individuazione degli interventi di trasformazione compatibili con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili;
c) La determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
d) La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, con l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
e) L'indicazione delle trasformazioni ammissibili nelle singole zone;
f) La promozione della qualità dell'edilizia pubblica e privata;
g) La definizione delle misure volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario.

4. Il P.U.C., al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) che accompagna la formazione del PUC
   a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale;
   b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
   c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del P.U.C. sull'ambiente.

ART.3. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL P.U.C.

1. Il P.U.C. è formato da due componenti:
   a) Componente strutturale, con validità a tempo indeterminato;
   b) Componente programmatica, diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.
2. Le disposizioni strutturali del P.U.C. sono tese a definire scenari prospettici in grado di tener conto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno atemporalizzato fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri strutturali e non meramente contingenti. Sono disposizioni strutturali quelle che:
   a) Individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi e infrastrutturali, e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione;
   b) Individuano i territori da preservare da trasformazioni per l'esigenza di difesa del suolo, per garantire la sicurezza dei cittadini e scongiurare rischi di calamità naturali;
   c) Delineano le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo, per le diverse zone in cui è articolato il territorio comunale, le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione attuativa e/o settoriale comunale;
   d) Definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica, individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.
3. Le disposizioni programmatiche sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione.
4. Le disposizioni programmatiche definiscono in conformità con le disposizioni strutturali:

a) I criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
b) I Piani Urbanistici Attuavi, i Progetti unitari di intervento e/o i programmi operativi comunali prioritari;
c) I criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
d) Gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
e) La quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio della Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.

ART.4. RAPPORTI DEL P.U.C. CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE

1. Il P.U.C. costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col P.U.C.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal P.U.C. per i settori di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del P.U.C. e le azioni settoriali.
3. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal P.U.C.

ART.5. RAPPORTI P.U.C. CON LO STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. indicano i parametri edilizi ed urbanistici cogenti fondamentali, per le destinazioni d'uso commerciali.
2. Lo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (S.I.A.D.) disciplina l'insediamento nel territorio comunale di attività di commercio in sede fissa o itinerante, su aree sia private che pubbliche, con la finalità di modernizzare e razionalizzare il sistema commerciale, nel rispetto della programmazione urbanistica comunale, ed in attuazione della legislazione nazionale e regionale in materia.

ART.6. RAPPORTI DEL P.U.C. CON IL PIANO DI EMERGENZA COMUNALE

1. Il P.U.C. persegue in maniera coordinata con il Piano di Emergenza Comunale (P.E.C.) in ambito di Protezione Civile la sicurezza del territorio comunale in termini di prevenzione dei rischi nonché di gestione delle calamità.
2. Il P.E.C. contiene una accurata analisi dei rischi sul territorio e degli scenari conseguenti.
3. Il coordinamento tra le previsioni del P.U.C. e le disposizioni del P.E.C. dovrà essere sempre assicurato, anche in fase di aggiornamento/varianti degli strumenti di pianificazione, ed il P.U.C. dovrà recepire l'individuazione delle Aree di Emergenza e le altre previsioni contenute nel P.E.C.
4. Negli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia di edifici e spazi pubblici esistenti inseriti nel P.E.C. dovranno essere garantite le precipue funzionalità di Protezione Civile secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia

ART.7. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO

1. Il P.U.C., al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di V.A.S che accompagna la formazione del P.U.C.:
   a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale;
   b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
   c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del P.U.C. sull'ambiente.
2. Successivamente all'approvazione del P.U.C., dovrà avviarsi la fase di monitoraggio del piano che verificherà periodicamente l'efficacia delle azioni promosse, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.
3. Le attività di monitoraggio saranno impostate secondo i seguenti criteri:
   a) Il monitoraggio ambientale dovrà essere effettuato secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale;
   b) I risultati delle attività di monitoraggio ambientale dovranno verificare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal P.U.C.;
   c) Le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate saranno rese pubbliche con cadenza almeno quinquennale;
   d) Le informazioni raccolte con il monitoraggio ambientale sono prese come riferimento in caso di modifiche generali al P.U.C. ed indirizzano la formazione degli Atti di Programmazione degli Interventi (A.P.I.), dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e l'eventuale adeguamento del P.U.C.

ART.8. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO STRUTTURALE E LORO INTERPRETAZIONE

1. Il Piano Urbanistico Comunale è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATO	SCALA
A. QUADRO CONOSCITIVO	
Rel. A.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo"	--
Tav. A.2 "Carta della pianificazione sovraordinata"	VARIE
Tav. A.3 "Carta della pianificazione comunale"	1:4.000
Tav. A.4 "Carta delle proprietà pubbliche"	1:4.000
Tav. A.5 "Carta delle risorse"	1:4.000
Tav. A.6 "Carta dei vincoli"	1:4.000
Tav. A.7 "Articolazione funzionale del territorio"	1:4.000
Tav. A.8 "Carta delle infrastrutture a rete"	1:4.000
B. PIANO STRUTTURALE	
Rel. B.1 "Relazione Illustrativa"	--
Tav. B.2 "Carta della trasformabilità del territorio"	1:4.000
Tav. B.3 "La disciplina strutturale del P.U.C."	1:4.000
C. PIANO PROGRAMMATICO	
Rel. C.1 "Relazione tecnico – progettuale"	--
Tav. C.2 "La disciplina programmatica del PUC"	1:4.000
Rel. C.3 "Normativa Tecnica di Attuazione Strutturale/Programmatica"	--
Rel. C.4 "Atti di programmazione degli interventi"	--

2. Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini delle zone omogenee nelle tavole del Piano Strutturale e del Piano Programmatico.

3. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo. Nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.
4. Il P.U.C., pur assumendo il confine amministrativo individuato nella CTR, deve normare l'intero territorio comunale così come rappresentato nei fogli catastali. In caso di divergenze cartografiche è da intendersi che la zona urbanistica più prossima all'area sia estesa all'intera particella catastale, anche quando questa risulti esterna al limite comunale indicato nelle tavole del P.U.C.

ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.
2. Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) hanno in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal P.U.C. è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili.
3. Le N.T.A., inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal P.U.C. da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, dettano le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.
4. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di titolo abilitativo idoneo conformemente a quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale vigente, dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (R.U.E.C.) e dagli altri Regolamenti Comunali.
5. In qualunque Ambito di Trasformazione laddove vi sia la presenza di opere abusive, ogni intervento edilizio può essere assentito solo previa demolizione delle predette opere.
6. In qualunque Z.T.O. laddove vi sia la presenza di opere abusive, fatto salvo la sussistenza di titoli in sanatoria eventualmente richiesti ai sensi della legislazione vigente ed assentibili, ogni intervento edilizio può essere consentito solo previa demolizione delle predette opere.

ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.U.C.

1. I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del P.U.C. qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili, individuati nel Titolo IV – Disposizioni Strutturali, per le diverse Zone Territoriali Omogenee.
2. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.U.C. e regolarmente assentiti da preesistenti titoli edilizi possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, o in alternativa, interventi tesi alla conservazione del manufatto edilizio.

ART.11. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE

1. Ai fini dell'applicazione delle NTA sono considerati parametri urbanistici:
   - **ST – Superficie territoriale** (mq). Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) ivi comprese quelle esistenti [St = Sf +Sstandard +Sstrade]. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto.
   - **SF – Superficie fondiaria** (mq). Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) ivi comprese quelle esistenti [Sf = St – Sstandard – Sstrade].
   - **IT – Indice di edificabilità territoriale** (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. [It=Vmax/St]
   - **IF – Indice di edificabilità fondiaria** (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. [If=Vmax/Sf]
   - **CU – Carico urbanistico**. Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
   - **DT – Dotazioni Territoriali**. Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
   - **Sedime**. Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
   - **SC – Superficie coperta** (mq). Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.
   - **SP – Superficie permeabile** (mq). 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. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.
   - **IPT/IPF – Indice di Permeabilità** (%). Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). [IPT = SP/ST; IPF = SP/SF]
   - **IC – Indice di Copertura** (%). È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. [IC = Sc/Sf]

- **LM – Lotto minimo d'intervento** (mq). Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.
- **DT – Densità Territoriale**. La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.
- **DF – Densità Fondiaria**. La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.

2. Ai fini dell'applicazione delle NTA si assumono le seguenti definizioni dei parametri edilizi:
   - **ST – Superficie Totale** (mq). Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
   - **SL – Superficie Lorda** (mq). Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
   - **SU – Superficie Utile** (mq). Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
   - **SA – Superficie Accessoria** (mq). Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
     La superficie accessoria ricomprende:
     a) I portici e le gallerie pedonali;
     b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
     c) Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
     d) Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
     e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
     f) I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
     g) Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
     h) Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
   - **SC – Superficie complessiva** (mq). Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria [SC=SU+60% Sa].
   - **Superficie calpestabile** (mq). Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
   - **Sp – Superficie Parcheggi** (mq). Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (Art.2

L.122/1989). Nelle residenze si intende per superficie parcheggi la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra; tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie totale dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la Sp e la Sa (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60.

- Sagoma. Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.
- V – Volume totale o volumetria complessiva (mc). Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. [V= SL x HL]. Nel caso di piano seminterrato o rialzato il riferimento dell'altezza è la più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Sono esclusi dal calcolo del volume:
  a) I vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
  b) Le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;
  c) I balconi e le pensiline;
  d) I volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;
  e) I volumi tecnici.
- Numero dei piani. Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della Superficie Lorda (SL).
- HL – Altezza lorda. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- HF – Altezza del fronte. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
  a) all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
  b) all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane (se il coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura ha un'altezza maggiore di ml 1,20 sarà questa la sommità della struttura perimetrale).

  Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti.

  L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici

- **HE – Altezza dell'edificio**. Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- **HU – Altezza utile**. Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- **Volume tecnico**. Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
- **Pertinenza**. Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- **Sporto**. Struttura che sporge in fuori, che aggetta da una superficie verticale. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende.

3. La distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. In particolare, il P.U.C. definisce:
   - **DC – Distanza dai confini** (ml). È la distanza minima, misurata in direzione radiale, dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.
     Per gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere minimo di ml 5,00. Tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
     Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente con mantenimento fedele di sagoma e sedime, ovvero per le parti oggetto di ristrutturazione che non siano demolite, sono ammesse le distanze preesistenti.
     Nel caso di preesistenze a confine, o a distanza inferiore a quella ordinariamente prevista, troveranno applicazione gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile.
     È consentita la costruzione sul confine di proprietà, nelle Zone Territoriali Omogenee definite B ai sensi del D.M. 1444/1968. La costruzione sul confine è consentita anche in caso di sopraelevazione rispettando il filo della precedente fabbrica.
   - **DF – Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** (ml). È la distanza valutata per ogni singolo piano tra pareti finestrate di edifici antistanti.
     Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze,

logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm.

Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile. Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta.

La distanza si applica (ortogonalmente) tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica. Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrate.

La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato.

La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

- DS – Distanza dalle strade (ml). È la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.

  Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.

  Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio.

  I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

  Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

  Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

  Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di

insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

A. ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
B. ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
C. ml 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

4. La disciplina delle distanze, fatte salve comunque le disposizioni del Codice Civile, non si applica:
   a) Ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
   b) Ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
   c) Alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
   d) Ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;
   e) Alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
   f) Alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
   g) Alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
   h) Agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
   i) Agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
   j) Alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
   k) Ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
   l) Per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

ART.12. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. L'attività di costruzione e trasformazione è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia ed al Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (R.U.E.C.).
2. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia ed agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono definiti nel R.U.E.C. con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001.
3. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita al successivo "Titolo III – Limiti alle trasformazioni".

ART.13. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Le destinazioni d'uso sono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:
   a) Destinazioni Residenziali;
   b) Destinazioni Turistico – Ricettive;
   c) Destinazioni Produttive e Direzionali;
   d) Destinazioni Commerciali;
   e) Destinazioni Rurali;
   f) Servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. Le sub-destinazione d'uso suddivise per categoria funzionale sono specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	
DR1	Residenza. Utilizzo degli spazi a fini della permanenza abitativa delle persone e dei nuclei familiari.
DR2	Residenza collettiva non turistica. Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di strutture di servizio sociale,
DR3	Strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001. Comprende gli esercizi di affittacamere, le case e appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case religiose di ospitalità, gli alberghi diffusi, i Bed and Breakfast.
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
DT1	Strutture ricettive alberghiere, come definite dalla L.R. 15/1984. Comprende gli Hotel ed i Motel, e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.
DT2	Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta come definiti dalla L.R. 13/1993. Comprende i campeggi ed i villaggi turistici.
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	
DP1	Attività industriali, compresi uffici tecnici connessi alla produzione, centri di servizio, spazi espositivi connessi, magazzini, depositi coperti e scoperti.
DP2	Attività artigianali, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie, ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi.
DP3	Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti.
DP4	Attività direzionali. Sedi preposti alla direzione ed organizzazione di enti e società delle imprese agricole, industriali, terziarie nei settori tecnici, amministrativi, commerciali, del servizio alle imprese, di rappresentanza, di ricerca e sviluppo, dell'informazione, ecc. che richiedono un'elevata specializzazione degli spazi edilizi e urbani.

DP5	Uffici e studi professionali. Sedi preposti alle attività di contenuta dimensione che non richiedono un'alta specializzazione degli spazi ed attengono i seguenti settori: • Consulenza intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale; • Consulenza produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività similari; • Consulenza assistenza ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali; Fornitura di beni e servizi immateriali in genere.
DP6	Intermediazione monetaria e finanziaria. Comprende le attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 150).
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1.500).
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 1.501).
DC4	Pubblici esercizi, quali esercizi della somministrazione alimenti e bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), esercizi cosiddetti "Internet Point".
DC5	Servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.
DC6	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano.
DC7	Vendita carburanti e di prodotti per veicoli, lavaggio veicoli, attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio degli utenti dei veicoli.
DESTINAZIONI RURALI (DE)	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo.
DE2	Annessi agricoli pertinenziali al fondo (es. depositi di attrezzi macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola).
DE3	Impianti per la lavorazione, la trasformazione ed il confezionamento dei prodotti agricoli di esclusiva provenienza aziendale disciplinati dalla L.R. 24/2019 e dal R.R. 10/2020.
DE4	Impianti serricoli disciplinati dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996.
DE5	Impianto (o stabilimento) zootecnico fisso per uso industriale (es. stalla per il ricovero e l'allevamento di animali) e lavorazioni connesse.
DE6	Impianto microzootecnico non fisso per l'allevamento allo stato brado o semibrado (es. paddock) e lavorazioni connesse.
DE7	Strutture ricettive rurali, come definite dalla L.R. 17/2001 e dalla L.R. 15/2008. Comprende le strutture agrituristiche, le country house, ed i rifugi di montagna da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente, gli agricampeggi.
DE8	Allevamenti di animali d'affezione anche per attività commerciali ai sensi della L.R. nr. 3/2019

DE9	Laboratori per attività scientifiche, sperimentali e formative finalizzati allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali
DE10	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo. Ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile si intendono "connesse" le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)	
SP1	Servizi della Pubblica Amministrazione. Comprende le sedi per la gestione politica e amministrativa delle istituzioni pubbliche.
SP2	Difesa e protezione civile. Comprende le attività di presidio militare esercitata dalle Forze armate dello Stato, di controllo del territorio e di Protezione Civile esercitata dai soggetti istituzionalmente deputati.
SP3	Servizi ospedalieri. Comprende ospedali, cliniche e servizi connessi.
SP4	Servizi per l'assistenza sanitaria. Comprende ambulatori, poliambulatori, case di riposo, residenze protette e pensionati compresi i servizi connessi.
SP5	Organizzazioni associative. Comprende le organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no-profit.
SP6	Attività di tipo religioso. Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati al culto religioso (es. chiese, oratori), attività educative ricreative e per l'espressione della comunità religiosa, abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario (es. canoniche, conventi).
SP7	Servizi per l'istruzione di base. Comprende le sedi per l'istruzione dell'obbligo primaria e secondaria, l'educazione prescolare, e per l'attività didattica in genere.
SP8	Servizi per l'istruzione superiore. Comprende le sedi per l'istruzione superiore non dell'obbligo, le scuole di formazione e avviamento al lavoro, i corsi di specializzazione.
SP9	Attività culturali e di intrattenimento. Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati a attività culturali (es. biblioteche, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi) e intrattenimento (es. locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere).
SP10	Attività sportive. Comprende gli edifici e gli spazi destinati ad attività sportive e salutistiche in genere (es. stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, attrezzature per la cura, la salute e il benessere del corpo).
SP11	Attività ricreative. Attività di tipo ricreativo, per il gioco, il riposo, l'incontro, le iniziative culturali ed educative svolte in aree aperte prevalentemente non edificate

	e organizzate a verde in funzione delle specifiche attività, con eventuali contenute attrezzature ludiche o per lo sport ed eventuali costruzioni di modesta dimensione funzionali allo svolgimento delle attività ammesse.
SP12	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria. Aree attrezzate o edifici per la sosta temporanea dei veicoli.
SP13	Attrezzature cimiteriali. Spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla cremazione, agli impianti ed attrezzature connessi.

5. Possono essere aggiunte, qualora se ne ravvedi la necessità, con Delibera di Consiglio Comunale eventuali nuove destinazioni d'uso non previste dalla tabella di cui al comma 4 per analogia.
6. I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al comma 3, quando previsto o consentito dalle presenti norme, sono considerati cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, che dovrà essere soggetto alla richiesta di idoneo titolo abilitativo. Il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (anche in assenza di opere edilizie) è possibile, quando comunque risulti consentito dalle presenti norme, con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

ART.14. ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

1. Il Piano Strutturale si attua, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, per mezzo di:
   a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
   b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
   c) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
   d) Progetti di Opere Pubbliche (OO.PP.).
2. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione.
   La perimetrazione dei P.U.A. non costituisce vincolo preordinato all'esproprio.
3. Le Norme Tecniche Strutturali hanno carattere prescrittivo e sono correlate con le indicazioni cartografiche in esso contenute, con il Piano Programmatico e con il R.U.E.C.

ART.15. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. Il Piano Strutturale indica le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. e le parti nelle quali è confermato un P.U.A. approvato; il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. I P.U.A. di cui all'art. 26 della L.R. n. 16/2004, in coerenza con le previsioni del P.U.C. e degli A.P.I., precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
   a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. nr. 1150/1942 e s.m.i.;
   b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. nr. 1150/1942 e s.m.i.;
   c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. nr. 167/1962 e s.m.i.
   d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. nr. 865/1971 e s.m.i.;
   e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. nr. 457/1978 e s.m.i.
3. Il P.U.A. è sempre richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire in zone territoriali assoggettate per la prima volta all'edificazione e carenti di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e nelle zone edificate quando vi è l'esigenza di raccordare armonicamente le nuove costruzioni col preesistente aggregato urbano e di potenziare le opere di urbanizzazione esistenti, soprattutto nei casi in cui il nuovo intervento edilizio, per le sue dimensioni, abbia un consistente impatto sull'assetto territoriale.
4. Nell'ambito dei P.U.A., per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà svolgere, o richiedere alla proprietà di svolgere, concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
5. I P.U.A. devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani, oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa vigente, salvo diversa decisione del Consiglio Comunale, devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.
   L'attuazione dei P.U.A. può avvenire, però, anche per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti; in questo caso il proponente del P.U.A. che individua il primo stralcio funzionale ed avvia il procedimento d' attuazione è tenuto comunque a presentare un progetto d'insieme che dimostri la funzionalità, la sostenibilità e compatibilità ambientale dell'intero ambito, ed individuando i possibili stralci funzionali (che dovranno avere un'estensione similare tra

di loro) e definendo per essi gli interventi di natura privata e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie da realizzare per ogni stralcio funzionale.

6. I P.U.A. devono essere redatti nel rispetto delle seguenti regole:
   a) L'impiego di reti fognarie separate, predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. nr. 152/2006)
   b) Il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti mediante dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, il recupero delle acque piovane per irrigazione antincendio e pulizia;
   c) L'impiego per le aree destinate ad insediamenti produttivi di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo;
   d) Per la prevenzione idrogeologica in generale, ed in particolare per la protezione dei suoli e delle acque dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:
      - La salvaguardia dei valori naturalistici ed ambientali del territorio e dei suoli di elevata capacità d'uso agro-silvo-pastorale;
      - La gestione forestale sostenibile, privilegiando le attività connesse alla difesa del suolo e assicurando la multifunzionalità dei boschi e la loro conservazione e manutenzione;
      - Rimboschimenti con vegetazione autoctona per aiutare i processi di rinaturalizzazione;
      - Rafforzamento delle funzioni di equilibrio di processi idrogeologici e di difesa del suolo, con interventi volti ad evitare il denudamento dei suoli e a garantire di contro, attraverso la copertura vegetale, la massima funzionalità del bosco;
   e) Per la salvaguardia delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e per la gestione e la prevenzione del rischio, dovranno essere previste azioni specifiche in merito alla conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali;
   f) Ai fini della invarianza idraulica e del drenaggio urbano dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:
      - Rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;
      - Ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. nr. 152/2006;
      - Utilizzo, per le aree interessate dal transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento

ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi;

- Ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana in zone fluviali, lacustri, rurali, degradate e vulnerabili, urbane, produttive, periurbane, attrezzate, sistemate a verde, attraverso l'incremento della copertura degli alberi e arbusti al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico.

ART.16. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. Il Piano Strutturale si attua per Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, e, comunque, per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia.
2. L'I.E.D., in coerenza con le disposizioni delle N.T.A. e del R.U.E.C., è subordinato nei diversi casi al rilascio di un idoneo titolo abilitativo. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio ovvero all'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime prima della realizzazione degli interventi oggetto dell'I.E.D., stipulando apposita convenzione con l'Ente e fornendo idonee garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.
3. Nelle zone in cui è previsto l'I.E.D. è tuttavia sempre ammesso il ricorso al P.U.A.
4. L'I.E.D. è tuttavia ammesso in edifici esistenti compresi in ambito da sottoporre a strumento urbanistico attuativo e fino all'approvazione dello stesso, limitatamente:
   a) Agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
   b) Al cambio della destinazione d'uso con altra ammessa nella zona;
   c) agli altri interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. nr. 380/2001.
5. L'I.E.D. si attua attraverso i titoli definiti agli artt. 6 bis, 10 e 22 del D.P.R. nr. 380/2001 e s.m.i.

ART.17. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)

1. L'Intervento Edilizio Convenzionato (I.E.C.) si configura come un intervento diretto in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, con l'applicazione dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001.
2. Con L'I.E.C. il richiedente il titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle stesse.
3. La convenzione tipo è approvata con Delibera del Consiglio Comunale e specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
4. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:
   a) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;

b) La realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza di rilascio del titolo edilizio e, comunque, prima del rilascio dell'agibilità;
c) La cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza di rilascio del titolo edilizio, o la loro monetizzazione qualora ammesso dalle presenti norme;
d) Termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
e) Garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.

5. L'I.E.C. completo di convezione è approvato con Delibera di Giunta Comunale.

ART.18. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO

1. L'intera utilizzazione degli indici di edificabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.
2. L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.
3. Ai fini della corretta utilizzazione degli indici, il rilascio dei titoli abilitativi per interventi che prevedano la realizzazione di volumetria è subordinato alla presentazione di autodichiarazione sostitutiva (ai sensi del D.P.R. nr. 45/2000) che certifichi l'assenza di vincolo di asservimento sull'area o specifichi la quantità di volumetria già realizzata mediante asservimento.
4. È ammessa la cessione di cubatura, con le modalità previste dalla vigente legislazione.

ART.19. AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE

1. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.U.C., al fine di migliorare la funzionalità, l'igiene e la salubrità dell'immobile, è consentito l'ampliamento dell'unità immobiliare nel limite massimo del 20% della Superficie Utile esistente.
2. L'ampliamento è applicabile una sola volta per l'unità immobiliare e dovrà essere organicamente inserito nell'impianto strutturale preesistente.
3. L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dalle strade previste dal P.U.C.

ART.20. RECUPERO DEI SOTTOTETTI

1. È ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, realizzati alla data di adozione del P.U.C. alle condizioni di cui alla L.R. nr. 15/2000.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono pertanto soggetti a titolo abilitativo e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione.

ART.21. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO

1. I lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno superiori a 40 cm, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, sono subordinati al rilascio di permesso di costruire ovvero SCIA alternativa di cui al DPR 380/2001 anche in assenza di connessi interventi edilizi.
2. Ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/07/2002 e s.m.i. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

ART.22. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. L'abbattimento delle barriere architettoniche è regolato dalla vigente normativa in materia, ed è obbligatorio per quegli edifici destinati ad attività (anche private) aperte al pubblico, ai parcheggi ed ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Inoltre, sui percorsi pedonali/marciapiedi è vietato realizzare o impiantare manufatti (pali luce, segnali stradali, colonnine per servizi vari, idranti, pali per cartellonistica pubblicitaria) che di fatto riducono la larghezza del percorso ed impediscono la fruibilità degli stessi da parte dei diversamente abili.
2. Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze e con l'Amministrazione Comunale.
3. L'Amministrazione Comunale si farà promotrice di strumenti specifici atti ad abbattere le barriere architettoniche al fine di consentire alle persone con ridotte o impedite capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

ART.23. MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD URBANISTICI

1. La monetizzazione delle aree da cedere come standard urbanistici è un meccanismo che consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse aree; la finalità di tale meccanismo è quella di ottenere una dotazione di standard qualitativamente migliori dal punto di vista della collocazione (evitando una realizzazione dispersiva e/o frammentata), e maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.
2. L'applicazione della monetizzazione dovrà comunque garantire la quantità globale di aree per standard urbanistici derivante dalle previsioni del P.U.C. nella misura corrispondente ai limiti minimi previsti dalla vigente normativa urbanistica.
3. Per l'applicazione della monetizzazione delle aree da cedere si rimanda al vigente Regolamento Comunale.

TITOLO III – LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI

ART.24. PRESCRIZIONI DEL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. dovranno essere attuate conformemente al "Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana" approvato con LR n. 35/1987, del quale si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme in quanto Piano Territoriale Paesistico ai sensi della L. 431/1985.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati e la normativa del PUT prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.

ART.25. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI. GENERALITÀ

1. Nell'elaborato "Tav. A.5 - Carta delle risorse" sono individuati i beni di interesse paesaggistico di cui agli artt. 10, 136, 140 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e precisamente:
   a) Le aree di notevole interesse pubblico;
   b) I territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia;
   c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
   d) L'Area Marina di Punta Campanella;
   e) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
   f) Le zone di interesse archeologico;
   g) I beni culturali di interesse dichiarato;
   h) Gli altri beni culturali.
2. Ogni intervento nelle zone individuate al comma precedente è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela, e alla specifica normativa vigente a cui si rimanda.
3. Le eventuali tutele non indicate nella Tav. A.5, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

ART.26. TUTELA DEI SITI APPARTENENTI ALLA RETE NATURA 2000

1. Nell'elaborato "Tav. A.5 - Carta delle risorse" sono individuate le ZSC "Costiera Amalfitana tra Nerano e Positano (IT8030006)" e "Fondali marini tra Punta Campanella e Capri (IT8030011), siti appartenenti alla Rete Natura 2000 che interessano il territorio comunale.
2. Gli interventi ammissibili nella Rete Natura 2000 non dovranno comportare modifiche degli habitat presenti e saranno assoggettati alla preventiva procedura di Valutazione di Incidenza tutte le opere che possono avere incidenze significative su ZSC e ZPS.
3. All'interno dei siti della Rete Natura 2000 valgono, inoltre, le disposizioni relative alle "Misure di Conservazione dei SIC (Siti di Interesse Comunitario) per la designazione delle ZSC (Zone Speciali di Conservazione) della rete Natura 2000 della Regione Campania" approvate con D.G.R. 795 del 19/12/2017.

4. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357/1997 e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

ART.27. SALVAGUARDIA DEI BENI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO

1. Il P.U.C. individua nell'elaborato "Tav. A.5 - Carta delle risorse" gli edifici di interesse storico-architettonico vincolati, nonché gli immobili che conservano caratteri e valenze storico/architettonici di elevato valore. Per la definizione dei beni culturali vincolati si rimanda a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004.
2. Gli interventi edilizi sugli edifici di cui al precedente comma dovranno avere le seguenti finalità:
   a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
      - Il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
      - Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
   b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, volte, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
   c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
   d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
   e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, elementi decorativi, ecc.).

   Le trasformazioni fisiche ammissibili sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie incongrue.
   d) La ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente crollati o demoliti, a condizione che sia documentabile in modo inequivocabile la consistenza planivolumetrica del fabbricato originario (rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio). L'intervento di ricostruzione dovrà essere finalizzato alla riproposizione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche

nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Per gli interventi edilizi consistenti nel Restauro e Risanamento conservativo il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

3. È sempre prescritta la conservazione dei complessi civili e religiosi (palazzi, conventi, cappelle, etc.) promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali.
4. Nelle ZTO definite dal P.U.C. "A" ai sensi del D.M. 1444/1968 per tutte le opere di pubblica utilità e le opere realizzate da soggetti privati che prevedano scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo va data preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio.
5. Il P.U.C. individua nell'elaborato "Tav. A.5 - Carta delle risorse" la viabilità d'interesse storico, rilevata nelle linee essenziali dalla cartografia storica dell'I.G.M., in quanto elemento che ha strutturato il territorio ed ha contribuito a determinare la formazione e lo sviluppo del sistema insediativo. Lungo i tracciati individuati gli interventi devono favorire (e in ogni caso non diminuire) la riconoscibilità dei tracciati viari stessi, recuperando i sedimi esistenti e conservando gli elementi tradizionali quali selciati, alberature, siepi ecc.
6. Il P.U.C. tutela le sistemazioni idrauliche storiche prescrivendo per esse:
   - la conservazione del ruolo idraulico attivo con recupero della qualità delle acque;
   - la conservazione del tracciato dei canali evitando il loro interramento ovvero la trasformazione e cementificazione completa degli alvei;
   - la conservazione e integrazione delle alberature presenti sulle sponde;
   - la conservazione dei tracciati viari storici di tipo poderale o interpoderale affiancati ai canali;
   - la conservazione dei manufatti idraulici di interesse storico (opere di presa, elementi di sbarramento, vasche ecc.);
   - la conservazione di opere d'arte di particolare pregio presenti lungo le canalizzazioni;
   - la riqualificazione dell'organizzazione territoriale in cui ricadono i canali evitando di disperderne la riconoscibilità;
   - il ripristino, attraverso studi ed opere di recupero, dei principali elementi tradizionali andati perduti.

ART.28. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

1. Il P.U.C. tutela il patrimonio di edilizia rurale ed i manufatti tipici dell'edilizia rurale (quali ad esempio case coloniche, fontanili, abbeveratoi, pozzi), promovendone il recupero ed il riuso funzionale e per essi le trasformazioni fisiche ammissibili sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie incongrue.
   d) La ricostruzione di manufatti totalmente o parzialmente crollati o demoliti, a condizione che sia documentabile in modo inequivocabile la consistenza originaria (rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione del manufatto). L'intervento di ricostruzione dovrà essere finalizzato alla riproposizione

delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive del manufatto preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

2. Tutti gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici dell'edificato rurale.
3. Sugli spazi scoperti di immediata pertinenza dei manufatti sono prescritti interventi di sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica.
4. L'Amministrazione Comunale in fase di attuazione del P.U.C. dovrà promuove per l'edilizia rurale di interesse testimoniale azioni legate a un uso consapevole (escursionistico, didattico, ecc.) allo scopo di generare benefici sociali, culturali e ambientali per la comunità ospitante.

ART.29. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO. GENERALITÀ

1. L'elaborato "Tav. A.6 – Carta dei vincoli" le fasce di rispetto gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti.
2. Ogni intervento in esse è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela. Gli eventuali vincoli non indicati nell'elaborato, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
3. L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.
4. In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere di urbanizzazione, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.
5. Le eventuali fasce di rispetto non indicate nella Tav. A.6, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

ART.29.1. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La fascia di rispetto cimiteriale individua le aree soggette alla disciplina stabilita dal R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti".
2. Entro la fascia di rispetto cimiteriale sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
   - Elementi viari (vie, piazze, ed opere ad esse complementari);
   - Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati e posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
   - Reti idriche;
   - Reti fognanti;
   - Metanodotti, gasdotti, e simili;
   - Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
   - Giardini autonomi;
   - Manufatti con caratteristiche di precarietà e facile amovibilità; la precarietà delle strutture è legata all'uso stagionale di esse, ovvero l'obbligo della loro periodica rimozione, da determinarsi in fase di gestione del P.U.C. con atto dell'organo collegiale comunale competente.
   - Chioschi a destinazione commerciale ed attrezzature per l'informazione fino ad un massimo di 30 mq di Superficie Lorda (SL) con strutture oggetto di periodica rimozione; con apposita Delibera di Giunta Comunale l'Amministrazione Comunale detterà gli indirizzi per l'installazione di tali strutture.
3. Nella fascia di rispetto cimiteriale per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, quali:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e Risanamento Conservativo;

c) Ristrutturazione Edilizia, nel rispetto della pianificazione paesaggistica vigente.

ART.29.2. FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA

1. La fascia di rispetto ferroviaria individua la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, non inferiore a ml 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, così come prescritto dal D.P.R. 753/1980.
2. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tale fascia sono consentiti gli interventi riferiti alla specifica Zona Territoriale Omogenea individuata dal P.U.C. che dovranno essere autorizzati dagli uffici competenti.
3. Nella fascia di rispetto sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
   - Interventi necessari alla funzionalità delle infrastrutture stradali;
   - Reti di pubblici servizi;
   - Aree di parcheggio;
   - Percorsi pedonali e ciclabili;
   - Sistemazioni a verde;
   - Interventi di forestazione urbana tesi a migliorare la salute ed il benessere dei cittadini, nonché, contribuire a migliorare la qualità dell'aria.

ART.29.3. FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. La fascia di rispetto stradale individua le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e costituisce un'area per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse
2. L'ampiezza di tale fascia (da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade) secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:
   a) Fuori dai centri abitati:
      - 60 ml per le strade di tipo A;
      - 40 ml per le strade di tipo B;
      - 30 ml per le strade di tipo C;
      - 20 ml per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali per le quali il limite è 10 ml.
   b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:
      - 30 ml per le strade di tipo A;
      - 20 ml per le strade di tipo B;
      - 10 ml per le strade di tipo C;
   c) All'interno dei centri abitati:
      - 30 ml per le strade di tipo A;
      - 20 ml per le strade di tipo D;
      - 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;
      - 5 ml per le strade di tipo F.
3. L'Amministrazione Comunale all'atto di approvazione del P.U.C. aggiorna la delimitazione del centro abitato (secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione) sulla scorta della nuova disciplina urbanistica.

4. Nella fascia di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
   - Interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio;
   - Reti di pubblici servizi;
   - Aree di parcheggio;
   - Percorsi pedonali e ciclabili;
   - Sistemazioni a verde, con le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada;
   - Interventi necessari alla funzionalità delle infrastrutture stradali;
   - Interventi di forestazione urbana tesi a migliorare la salute ed il benessere dei cittadini, nonché, contribuire a migliorare la qualità dell'aria;
   - Per i fabbricati esistenti parcheggi pertinenziali e apertura di accessi carrabili. Per tali trasformazioni è anche ammissibile la trasformazione all'interno dei centri abitati in fregio al ciglio stradale solo, assicurando che l'accesso su strada avvenga nel rispetto della normativa di sicurezza per la viabilità.
5. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti alla specifica Zona Territoriale Omogenea individuata dal P.U.C., purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.
6. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:
   a) Ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
   b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
   c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebi su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
   d) Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
   e) Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;
   f) Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a ml 1,50 di altezza previo Nulla Osta dell'ente/privato proprietario della strada;
   g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.
7. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.
8. Quando l'applicazione della norma alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.
9. Le distanze minime previste dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in ogni caso prevalgono rispetto agli allineamenti stradali preesistente.

ART.29.4. FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE

1. Per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
   All'interno della "Distanza di Prima Approssimazione" sono:
   a) Vietate le destinazioni di edifici ad uso residenziale, scolastico o sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore;
   b) Ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza formazione di nuove unità abitative.

   Fino alla individuazione dell'estensione della fascia di rispetto da parte dall'ente gestore, si tiene conto della "Distanza di prima approssimazione" per le linee elettriche a tensione non inferiore a 150 kV, stimata secondo i criteri di cui al punto 5.1.3 dell'allegato al Decreto del 29 maggio 2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.
2. Per gli Impianti fissi delle Telecomunicazioni e Radiotelevisivi eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali e comunali di attuazione, oltre ai limiti riportati al comma 1 non è consentita la presenza di pertinenze esterne o che siano fruibili come ambienti abitativi (ad es. balconi, terrazzi e cortili) o la presenza di aree destinate ad essere intensamente frequentate in un raggio di 25 ml dall'impianto.
3. Per la fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24/11/1984 e s.m.i. "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" e al D.M. del 17/04/2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8".
4. Per la fascia di rispetto dai depuratori il riferimento normativo è la Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione".
   L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 ml. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
   Entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione.
5. Per la fascia di rispetto da impianti eolici il riferimento normativo è il D.M. 10/09/2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili".
   La minima distanza di ciascun aerogeneratore deve essere pari a:
   a) 200 ml da unità abitative che siano munite di abitabilità, regolarmente censite e stabilmente abitate;
   b) 6 volte l'altezza massima dell'aerogeneratore dal centro abitato.

Inoltre per gli impianti superiori a 1 MW valgono le seguenti prescrizioni:

c) Nelle zone "A" del sistema parchi e riserve regionali non potranno essere installati aerogeneratori; nelle restanti aree Parco la realizzazione degli impianti, è consentita previo nulla osta dell'Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;
d) Nelle zone 1 di rilevante interesse dei parchi nazionali istituiti sul territorio della Regione non potranno essere installati aerogeneratori; nelle zone 2 la realizzazione degli impianti è consentita previo nulla osta dell'Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;
e) Nelle zone di "protezione o conservazione integrale" dei Piani Territoriali Paesistici non potranno essere installati aerogeneratori;
f) Per i parchi archeologici, le aree archeologiche ed i complessi monumentali, così come definiti al comma 2 dell'articolo 101 del D.Lgs. 42/2004, deve essere rispettata una fascia di rispetto di dieci volte l'altezza complessiva dell'aerogeneratore;
g) Dalle strade a scorrimento veloce e dalle autostrade deve essere rispettata una fascia di rispetto non inferiore all'altezza complessiva dell'aerogeneratore; Per le strade comunali la fascia di rispetto è pari a 0,8 volte l'altezza complessiva dell'aerogeneratore.

ART.29.5. FASCIA DI RISPETTO DA SORGENTI AD USO IDROPOTABILE

1. La fascia di rispetto da sorgenti ad uso idropotabile è disciplinata dal D.Lgs. 152/2006.
2. La fascia di rispetto è suddivisa in due ambiti di protezione:
   - Il primo, classificato come zona di tutela assoluta, è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
   - Il secondo, classificato zona di rispetto, con profondità di 200 ml di raggio dagli impianti di captazione. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
     a) Dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
     b) Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
     c) Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
     d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
     e) Aree cimiteriali;
     f) Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
     g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
     h) Gestione di rifiuti;
     i) Stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
     m) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
     n) Pozzi perdenti;

o) Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

3. Gli stessi ambiti di protezione valgono anche per le concessioni per lo sfruttamento delle acque minerarie e termali.

ART.29.6. AREE PERCORSE DAL FUOCO

1. Le aree percorse dal fuoco rappresentano le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli, all'atto di redazione del P.U.C. siano stati percorsi dal fuoco; tali aree sono costantemente integrate dall'aggiornamento annuale del catasto delle aree percorse dal fuoco, redatto dall'Amministrazione Comunale.
2. Tali aree, secondo quanto disposto dalla L. n. 353/2000 non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

ART.30. DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA

1. Il P.U.C. tutela la risorsa idrica e attribuisce un interesse prioritario a fattori di vulnerabilità quali il depauperamento di sorgenti e falde, gli inquinamenti, le diminuzioni di capacità di ricarico e portata.
2. Il P.U.C. In materia di corsi d'acqua favorisce interventi straordinari di rinaturalizzazione e bonifica dei corsi d'acqua all'interno del territorio comunale ed incoraggia interventi di pulizia e manutenzione degli alvei.
3. Sul territorio comunale occorre sempre rispettare i limiti edificatori dai corsi d'acqua demaniali, secondo quanto prescritto dalla normativa nazionale regionale e della pianificazione sovraordinata e di settore vigente in materia.
4. Fermo restando l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004, ai sensi della L.R. 14/1982 lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali è sempre vietata ogni nuova edificazione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità pari a:
   - 25,00 ml per i fiumi al di sopra della quota di 500 m s.l.m.;
   - 50,00 ml per i fiumi al di sotto della detta quota di 500 m s.l.m.;
   - 10,00 ml lungo i torrenti a scarsa portata;
   - 50,00 ml dal limite degli argini maestri e delle zone golenali;
   - 160,00 ml dalla sponda dei laghi.

In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, oltreché interventi per l'adeguamento igienico – sanitario, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

5. Per la salvaguardia delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e per la gestione e la prevenzione del rischio, dovranno essere previste azioni specifiche in merito alla conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali (ad es. realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde). Le azioni attivabili a tal fine saranno promosse attraverso specifico "Contratto di Fiume" ai sensi della L.R. 5/2019, quale accordo di programmazione strategica, integrata e negoziata e volontario, finalizzato alla tutela e alla corretta gestione delle risorse idriche, alla valorizzazione dei territori del bacino idrografico o sottobacino di riferimento mediante la riqualificazione ambientale e la rigenerazione socioeconomica, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico e contribuendo allo sviluppo locale di tali aree.

ART.31. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI

1. I siti definiti potenzialmente contaminati dal Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania sono individuati nell'elaborato "Tav. A.6 – Carta dei vincoli".
2. Il Comune, analizzato il Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania, dovrà notificare ai responsabili dell'inquinamento, ai proprietari e ai gestori dell'area, la presenza del sito in uno degli allegati del PRB unitamente ai relativi obblighi; detta notifica costituisce comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. 241/1990.
3. Entro novanta giorni dalla pubblicazione sul BURC degli aggiornamenti, modifiche o integrazioni del Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania e/o ai suoi allegati, il Comune dovrà comunicare alla Regione UOD Bonifiche e alla Regione Campania Autorizzazioni Ambientali territorialmente competente le notifiche effettuate ai sensi del precedente comma.
4. Il Comune dovrà riportare un'apposita annotazione nei certificati di destinazione urbanistica per i siti nei quali:
   a) in seguito agli interventi di bonifica effettuati, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiore ai limiti previsti per la specifica destinazione d'uso, ma non inferiori ai limiti di tutte le destinazioni d'uso;
   b) in seguito all'Analisi di Rischio effettuata, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiore alle CSR individuate per la specifica destinazione d'uso e pertanto non si è ritenuto di procedere all'intervento di bonifica;
   c) in seguito all'esecuzione di indagini ambientali, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiori ai limiti delle CSC di riferimento per la specifica destinazione d'uso e pertanto non si è ritenuto di procedere nell'iter di bonifica.

   La suddetta annotazione è funzionale all'evenienza che l'eventuale cambiamento della destinazione d'uso dell'area comporti limiti più restrittivi. In tal caso, l'interessato deve procedere, a proprie spese, ai necessari ulteriori interventi ai sensi degli artt. 242 e successivi del Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
5. Nel caso di aree destinate dallo strumento di pianificazione comunale ad insediamenti industriali e comprese nell'"Anagrafe dei Siti da Bonificare" del Piano Regionale di Bonifica

della Regione Campania nei relativi certificati di destinazione urbanistica va indicato che ai sensi dell'art. 14, comma 7 della L.R. 14/2016 ogni nuovo insediamento industriale che riguarda un sito contaminato, è subordinato alla preventiva approvazione del progetto di bonifica.

ART.32. PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. dovranno essere attuate conformemente allo "Studio Geologico" allegato al P.U.C., nonché nel rispetto dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI – Pericolosità e Rischio idraulico e frane) redatti dall'ex Autorità di Bacino della Campania Centrale e dall'Ex Autorità di Bacino Destra Sele (del quale si prescrive la rigorosa osservanza), attualmente accorpate all'interno dell'ente denominato Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, al Piano di Gestione Acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale (PGA – DAM), al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale (PGRA – DAM).
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del PSAI, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi.
3. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello Studio Geologico allegato al P.U.C.
4. In modo particolare, ma non esaustivo, deve essere prestata attenzione nell'attuazione del P.U.C. alle seguenti aree:
   a) Aree a rischio idraulico elevato (di cui agli artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.S.A.I.). Nelle aree a rischio idraulico elevato tutti gli interventi devono essere attuati senza incremento del carico insediativo.
      In relazione al patrimonio edilizio esistente sono consentiti:
      - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
      - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico insediativo ivi comprese le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
      - gli interventi di ristrutturazione edilizia, che non comportino incremento del carico insediativo, purché le superfici utili all'uso antropico siano poste alla quota di un metro rispetto al piano campagna e sia comunque esclusa la realizzazione di vani interrati; in presenza di livelli diversi del piano di campagna si farà riferimento a quello posizionato alla quota assoluta maggiore;
      - gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
      - gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio. In questi interventi è ammesso un aumento di superficie utile non superiore a quella esposta ad allagamento dei singoli edifici, purché con contestuale dismissione delle stesse superfici esposte e purché sia effettuata la verifica strutturale sull'idoneità delle fondazioni e delle altre strutture portanti;
      - l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti l'aumento della pericolosità e del rischio.
      - I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che non comportino aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;

- l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro.

In relazione alle opere ed infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e infrastrutture, a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico; gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere di urbanizzazione secondaria sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
- la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano altrimenti localizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili e a condizione che siano realizzate idonee opere di mitigazione del rischio. Le nuove infrastrutture devono essere finalizzate a servire insediamenti già esistenti e non possono riguardare opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, ancorché previsti da strumenti urbanistici generali o attuativi, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del P.S.A.I. Gli interventi proposti sono corredati da indagini geologiche, geotecniche, idrologiche e idrauliche adeguate al livello di progettazione definitiva e sviluppati in conformità della compatibilità idraulica e geologica di cui agli artt. 33 e 36 delle N.T.A. del P.S.A.I.;
- Gli interventi di ristrutturazione, e consolidamento delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e sempre a condizione che non siano delocalizzabili, per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti, dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili; in particolare, gli interventi di ristrutturazione sono consentiti purché non comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;
- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità idraulica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative fuori terra;
- l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali.

L'uso e la fruizione delle predette opere sono comunque subordinati all'adozione e/o approvazione a norma di legge dei Piani di Emergenza di Protezione Civile e del relativo sistema di monitoraggio e allerta.

b) Aree a rischio idraulico medio e moderato (di cui all'artt. 15 delle N.T.A. del P.S.A.I.).

Nelle aree a rischio idraulico medio e moderato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato ed elevato alle condizioni di cui alla lettera precedente.

Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in area a pericolosità idraulica media (P2), per le quali risulti individuata la vulnerabilità topografica, sono consentiti i nuovi interventi edilizi alle condizioni di cui all'Allegato A delle N.T.A. del P.S.A.I.

Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in aree a pericolosità idraulica moderata (P1) sono consentiti tutti gli interventi e le attività antropiche, compresa la realizzazione di volumi interrati ed il loro uso, questi ultimi nei soli casi in cui sia tecnicamente possibile garantire la tenuta idraulica dei vani nei confronti dei fenomeni di allagamento individuati dal P.S.A.I. e sempre che i costi relativi alla condizione di rischio determinata, siano minori dei benefici socio economici conseguiti.

c) Aree a rischio molto elevato da frana "R4" (di cui agli artt. 19, 20 e 21 delle N.T.A. del P.S.A.I.). Tutti gli interventi devono essere attuati senza aumento del carico insediativo. In relazione al patrimonio edilizio esistente sono consentiti:
   - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
   - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compresi le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
   - gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
   - gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio;
   - l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti aumento della pericolosità e del rischio.
   - I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che la stessa non comporti aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;
   - l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro.

   In relazione alle opere ed infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti:
   - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed infrastrutture a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico; gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere di urbanizzazione secondaria sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
   - la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano delocalizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili e a condizione che siano realizzate idonee opere di mitigazione del rischio. Le nuove infrastrutture devono essere finalizzate a servire insediamenti già esistenti e non possono riguardare opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, ancorché previsti da strumenti urbanistici generali o attuativi, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del P.S.A.I. Gli interventi proposti sono corredati da indagini geologiche, geotecniche, idrologiche e idrauliche adeguate al livello di progettazione definitiva e sviluppati in conformità della compatibilità idraulica e geologica di cui agli artt. 33 e 36 delle N.T.A. del P.S.A.I.;
   - Gli interventi di ristrutturazione e consolidamento delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e sempre a condizione che non siano delocalizzabili, per le quali il progetto sottoposto

all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili; in particolare, gli interventi di ristrutturazione e conservazione sono consentiti senza aumento del carico insediativo;

- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;
- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità geologica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative fuori terra;
- l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali;

L'uso e la fruizione delle predette opere sono possibili solo a condizione che siano adottati e/o approvati a norma di legge i Piani di Emergenza di Protezione Civile.

d) Aree a rischio elevato da frana "R3" (di cui agli artt. 22 e 23 delle N.T.A. del P.S.A.I.). Tutti gli interventi devono essere attuati senza aumento del carico insediativo. Nelle aree a rischio da frana R3 sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio da frana R4.

In relazione al patrimonio edilizio esistente sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del carico insediativo, con esclusione della demolizione e della successiva ricostruzione.

5. Al fine di assicurare la difesa del suolo ed in particolare di garantire l'incolumità della popolazione, la sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale l'Amministrazione Comunale dovrà attenersi alle previsioni del Piano di Emergenza Comunale. L'Amministrazione Comunale, inoltre, in fase di attuazione del P.U.C. dovrà predisporre un apposito "Piano di Gestione del Rischio Idrogeologico"; tale piano dovrà definire la strategia generale di intervento per la gestione del rischio idrogeologico e contenere sia un programma di interventi di carattere strutturale sia un piano generale di misure e/o interventi di prevenzione non strutturale. Tale piano dovrà essere munito di uno studio di fattibilità tecnico-economico per la valutazione dell'effettiva attuabilità degli interventi che si prevedono.
6. Per interventi subordinati dal P.U.C. all'approvazione di P.U.A., di iniziativa pubblica o privata, questo dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti regole:
   a) L'impiego di reti fognarie separate, predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/2006)
   b) Il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti mediante dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, il recupero delle acque piovane per irrigazione antincendio e pulizia;
   c) L'impiego per le aree destinate ad insediamenti produttivi di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo;
   d) Per la prevenzione idrogeologica in generale, ed in particolare per la protezione dei suoli e delle acque dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:

- La salvaguardia dei valori naturalistici ed ambientali del territorio e dei suoli di elevata capacità d'uso agro-silvo-pastorale;
- La gestione forestale sostenibile, privilegiando le attività connesse alla difesa del suolo e assicurando la multifunzionalità dei boschi e la loro conservazione e manutenzione;
- Rimboschimenti con vegetazione autoctona per aiutare i processi di rinaturalizzazione;
- Rafforzamento delle funzioni di equilibrio di processi idrogeologici e di difesa del suolo, con interventi volti ad evitare il denudamento dei suoli e a garantire di contro, attraverso la copertura vegetale, la massima funzionalità del bosco;

e) Per la salvaguardia delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e per la gestione e la prevenzione del rischio, dovranno essere previste azioni specifiche in merito alla conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali e costieri;

f) Ai fini della invarianza idraulica e del drenaggio urbano dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:
   - Rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;
   - Ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/2006;
   - Utilizzo, per le aree interessate dal transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura degli emissari di tali sistemi dovrà essere a carico del gestore del S.I.I.;
   - Ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana in zone fluviali, lacustri, rurali, degradate e vulnerabili, urbane, produttive, periurbane, attrezzate, sistemate a verde, attraverso l'incremento della copertura degli alberi e arbusti al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico.

7. Nelle aree a pericolosità idraulica e da frana P3 ed P4 non potranno essere realizzati nuovi stradelli, piste, sentieri ed altre opere di viabilità montana minore (ad eccezione di quelle destinate a servizi di emergenza per esplicita dichiarazione dell'Autorità competente) che possano determinare un aumento delle condizioni di rischio idrogeologico sul versante; è invece consentito il ripristino e l'adeguamento di analoghe opere esistenti, a condizione di

realizzare idonee opere per la mitigazione del rischio. Tutti i sentieri inseriti in aree a pericolosità idraulica e da frana P3 ed P4, in particolare quelli destinati ad attività turistiche ed escursionistiche, sono sottoposti al monitoraggio dell'Ente gestore e devono essere inseriti nel "Piano Comunale di Emergenza", e sono sottoposte alla disciplina delle NTA del PSAI

8. Gli interventi in area non suscettibile di trasformazione dalle risultanze del PSAI potranno essere soggetti a proposta di aggiornamento e variante al PSAI con le modalità stabilite dall'art. 40 delle NTA del PSAI.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI STRUTTURALI

ART.33. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C. GENERALITÀ

1. Il Piano Strutturale definisce nell'elaborato "Tav. B.3 – La disciplina strutturale del P.U.C." le direttive di sviluppo del territorio comunale valide a tempo indeterminato.
2. Le direttive di sviluppo sono individuate in considerazione dei caratteri e dei valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi ed infrastrutturali, individuati nel Quadro Conoscitivo del P.U.C., e definiscono le modalità di uso e di manutenzione del territorio, indirizzate verso uno sviluppo sostenibile, tali da garantire la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio comunale.
3. In particolare, il Piano Strutturale:
   a) Delinea le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione Programmatica, Attuativa e Settoriale comunale;
   b) Definisce gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.
4. Il Piano Programmatico dovrà recepire le direttive contenute nel Piano Strutturale in merito alle azioni previste così come riportate nella cartografia di Piano e nella presente normativa.

ART.34. LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. La disciplina del territorio comunale definita dal P.U.C. negli elaborati grafici, nonché, dalle presenti Norme è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
   - Il Sistema Insediativo e Relazionale;
   - Il Sistema Produttivo;
   - Il Sistema Naturale;
   - Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture.
2. Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del Piano Strutturale, e a loro volta sono suddivisi in zone e sottozone omogenee come segue:

SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	RIFERIMENTO AL D.M. 1444/1968
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	Centro Storico (A)	Zone A Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
	Insediamenti urbani prevalentemente consolidati di rispetto ambientale (B1)	Zone B Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.
	Aree di consolidamento urbanistico e riqualificazione paesaggistica (B2)	

SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	RIFERIMENTO AL D.M. 1444/1968
	Aree di integrazione urbanistica e riqualificazione paesaggistica (B3)	
	Luoghi delle grandi attrezzature della città (F1)	Zone F Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.
	Luoghi centrali a scala urbana (F2)	
	Impianto cimiteriale (F3)	
	Luoghi di uso pubblico a scala urbana (F4)	
PRODUTTIVO	Attività produttive isolate (D1)	Zone D Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali, turistici).
	Insediamenti turistico-ricettivi (D2)	
	Insediamenti turistici – ricettività extra alberghiera esistente (D3)	
NATURALE	Aree ad elevata naturalità (E1)	Zone E Parti del territorio destinate ad usi agricoli
	Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica (E2)	
	Aree agricole di tutela dell'ambiente naturale (E3)	
	Aree agricole di riqualificazione ambientale (E4)	
	Aree della fascia costiera (E5)	
MOBILITÀ ED INFRASTRUTTURE	Infrastrutture ferroviarie	Spazi destinati alla mobilità
	Area portuale	
	Infrastrutture viarie	
	Impianti di distribuzione carburanti	Spazi destinati ad infrastrutture
	Impianti tecnologici	

3. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:
   - Destinazioni d'uso;
   - Modi di intervento;
   - Parametri edificatori;
   - Caratteri degli interventi;
   - Disposizioni particolari riferite a singole zone.

ART.35. CENTRO STORICO (A)

1. La zona omogenea "Centro Storico" comprende le parti del territorio o i singoli edifici che risultano esistenti con sostanziale continuità al 1956, ivi compresi gli spazi adiacenti ancora liberi che si configurano come spazi di relazione percettiva e di tutela, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
2. In tale ZTO il Piano Strutturale configura un complesso di interventi che possa perseguire gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, assicurando al contempo:
   - La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
   - La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche;
   - Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;
   - Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;
   - La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	DP5, DP6
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

   Per i locali prospettanti su spazi pubblici ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).
4. Il Piano Strutturale si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica con valore di Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti; in alternativa i privati proprietari, anche riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un Piano Attuativo ai sensi della normativa vigente. L'ambito di proprietà sarà definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari, eventualmente anche non contigue, inscritte all'interno di una maglia stradale.
   In assenza del P.U.A., le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;

b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.

5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, non devono avere carattere invasivo o distruttivo della natura dei luoghi, ma sostanzialmente recuperare il fascino dei luoghi, ed ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.
6. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate dal P.U.A. esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici.
7. Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.
8. Il P.U.C. promuove per la ZTO "Centro Storico" la valorizzazione in termini di Centro Commerciale Naturale, inteso come aggregazione di esercizi di vicinato, di pubblici esercizi, da sviluppare in aree urbane che, mediante una propria autonoma struttura organizzativa, si pone quale soggetto di un'unica offerta integrata per favorire la crescita della domanda, per personalizzare e fidelizzare il servizio reso ai consumatori, nonché per realizzare una politica comune di sviluppo e di promozione del territorio interessato. Il Centro Commerciale Naturale deve essere promosso d'intesa con le categorie commerciali con l'obiettivo di arricchire l'offerta commerciale, in riferimento a quanto previsto dalla legislazione vigente e dovrà favorire la realizzazione di eventi tradizionali nell'ambito delle strade principali del Centro Storico.

ART.36. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI DI RISPETTO AMBIENTALE (B1)

1. La zona omogenea "Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati" comprende le parti del territorio o i singoli edifici che risultano esistenti con sostanziale continuità al 1956, ma che a seguito degli interventi subiti hanno perso le loro peculiarità storiche
2. In tale ZTO il P.U.C. configura un complesso di interventi finalizzati al riordino urbanistico ed edilizio del tessuto esistente, nonché al miglioramento della qualità insediativa, architettonica e ambientale.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	DP2, DP5, DP6
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

Per i locali prospettanti su spazi pubblici ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Ristrutturazione edilizia;

c) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;

Le trasformazioni realizzabili dovranno essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento compatibile con il contesto ambientale, avendo cura di definire i percorsi di accesso all'area e la sistemazione degli spazi scoperti.

5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IC (%)	IPF (%)	HE (ML)
Pari al valore maggiore tra IC esistente e 30%	Pari al valore minore tra IC esistente e 50%	H del contesto di riferimento (o 10,50 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	5,00

6. Nelle aree scoperte sono ammissibili tramite I.E.C., interventi privatistici tesi alla creazione di nuovi "Luoghi di uso pubblico a scala urbana"; gli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto planivolumetrico, e dovranno definire chiaramente i servizi a rete e la viabilità (da realizzare a cura e spese dei privati) che dovranno essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti. Al progetto sarà allegata la convenzione (da approvarsi con Delibera del Consiglio Comunale) in cui saranno specificati gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. I progetti degli interventi dovranno rispettare quanto stabilito all'ART.42.
7. È sempre consentita la definizione di un P.U.A. (di iniziativa pubblica o privata), al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici e per un miglioramento della qualità architettonica e della vivibilità dell'area. Il P.U.A. sarà esteso ad un ambito significativo della zona omogenea (definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari) ed agirà nel rispetto di quanto indicato al comma 5.
8. Nella Z.T.O. è ammessa compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D., la realizzazione di interventi pertinenziali nel rispetto di quanto indicato nel comma 5; non sono ammissibili interventi che prevedono parcheggi interrati.

ART.37. AREE DI CONSOLIDAMENTO URBANISTICO E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA (B2)

1. La zona omogenea "Aree di consolidamento urbanistico e riqualificazione paesaggistica" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate dalla prevalente destinazione d'uso residenziale.
2. In tale ZTO il P.U.C. configura un complesso di interventi finalizzati a mantenere o immettere i valori urbani identificabili principalmente nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	DP5, DP6
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

Per i locali prospettanti su spazi pubblici ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Ristrutturazione edilizia;
   c) Ristrutturazione urbanistica.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IC (%)	IPF (%)	HE (ML)
Pari al valore maggiore tra IC esistente e 30%	Pari al valore minore tra IC esistente e 50%	H del contesto di riferimento (o 10,50 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	5,00

I prescritti valori di IC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrebbe rimanere inalterata.

6. Nelle aree scoperte sono ammissibili tramite I.E.C., interventi privatistici tesi alla creazione di nuovi "Luoghi di uso pubblico a scala urbana" relativamente sub destinazioni SP11 e SP 12 di cui a comma 4 dell'art.13; gli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto planivolumetrico, e dovranno definire chiaramente i servizi a rete e la viabilità (da realizzare a cura e spese dei privati) che dovranno essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti. Al progetto sarà allegata la convenzione (da approvarsi con Delibera del Consiglio Comunale) in cui saranno specificati gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. I progetti degli interventi dovranno rispettare quanto stabilito all'ART.42.

ART.38. AREE DI INTEGRAZIONE URBANISTICA E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA (B3)

1. La zona omogenea "Aree di integrazione urbanistica e riqualificazione paesaggistica" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate, con prevalente destinazione d'uso residenziale, caratterizzati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie sorte prevalentemente in maniera "spontanea".

2. In tale ZTO il P.U.C. configura un complesso di interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica mirati al consolidamento dell'impianto urbano ed all'incremento della dotazione di servizi ed attrezzature, al fine di migliorare le condizioni complessive dell'esistente e di rafforzarne le relazioni con il contesto urbano consolidato.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	DP5, DP6
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP5, SP6, SP9, SP10, SP11, SP12

Per i locali prospettanti su spazi pubblici ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Ristrutturazione edilizia;

   L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto plano-volumetrico che garantisca le finalità di cui al comma 2. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e le opere di urbanizzazione esistenti e quelle eventualmente da realizzare.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IC (%)	IPF (%)	HE (ML)
Pari al valore maggiore tra IC esistente e 30%	Pari al valore minore tra IC esistente e 50%	H del contesto di riferimento (o 10,50 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	5,00

I prescritti valori di IC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

6. Le aree scoperte sono vincolate alla inedificabilità.
7. È sempre consentita la definizione di un P.U.A. (di iniziativa pubblica o privata), al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici e per un miglioramento della qualità architettonica e della vivibilità dell'area. Il P.U.A. sarà esteso ad un ambito

significativo della zona omogenea (definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari) ed agirà nel rispetto di quanto indicato al comma 5.

ART.39. LUOGHI DELLE GRANDI ATTREZZATURE DELLA CITTÀ (F1)

1. La zona omogenea "Luoghi delle grandi attrezzature della città" comprende i luoghi delle attrezzature pubbliche di interesse generale. Fanno parte della ZTO:
   a) attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
   b) attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
   c) parchi pubblici urbani e territoriali.
2. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP3, SP8, SP10, SP11

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia;
   d) Nuova costruzione.
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IC (%)	IPF (%)	HE (ML)
Pari al valore maggiore tra IC esistente e 40%	Pari al valore minore tra IC esistente e 40%	H del contesto di riferimento (o 10,50 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	10,00

5. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse destinazioni d'uso di progetto, avendo a riferimento le normative nazionali e regionali.
6. Nella Z.T.O. F1 è ammessa la realizzazione di chioschi a destinazione commerciale ed attrezzature per l'informazione fino ad un massimo di 30 mq di Superficie Lorda (SL). Le strutture dovranno avere le caratteristiche di precarietà e facile amovibilità.
   La gestione pubblica di tali strutture può essere anche concessa, mediante apposita convenzione, a soggetti privati, dietro corrispettivo, e con l'obbligo di includere anche la manutenzione dell'area a cura del soggetto privato.
7. È fatta salva l'applicazione della Legge nr. 104/1992, per la realizzazione di strutture finalizzate all'effettività e al miglioramento dell'assistenza e dell'integrazione sociale, nonché al riconoscimento dei diritti delle persone disabili.
8. Le aree di pertinenza esterna delle attrezzature ospedaliere sono destinate ad "Aree per spazi pubblici attrezzati "compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente.

ART.40. LUOGHI CENTRALI A SCALA URBANA (F2)

1. La zona omogenea "Luoghi centrali a scala urbana" comprende i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti pubblici di relazione e di scambio sociale. Fanno parte della ZTO:
   a) aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
   b) attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
   c) aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco e lo sport (di valenza urbana, di quartiere o cittadini) per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc.
   d) aree per parcheggio pubblico, a raso o pluripiano.
2. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP9, SP10, SP11, SP12

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia;
   d) Nuova costruzione.
4. È ammesso l'istituto del partenariato pubblico privato, del contraente generale e delle altre modalità di realizzazione e gestione di opere pubbliche, ai sensi del D.Lgs. nr. 50/2016.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IC (%)	IPF (%)	HE (ML)
Pari al valore maggiore tra IC esistente e 40%	Pari al valore minore tra IC esistente e 40%	H del contesto di riferimento (o 10,50 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	10,00

   I prescritti valori di IC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.
   Gli indici ed i parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera, in relazione anche alle prescrizioni delle normative di settore.
6. Nelle "Aree per attrezzature d'interesse comune" e nelle "Aree per spazi pubblici attrezzati" è ammessa la realizzazione di strutture con Destinazione Commerciale di "Pubblici esercizi" aventi le seguenti caratteristiche:

IC (%)	HE (ML)
10%	4,00

   Le strutture dovranno avere le caratteristiche di precarietà e facile amovibilità; la precarietà delle strutture è legata all'uso stagionale di esse, ovvero l'obbligo della loro periodica rimozione, da determinarsi in fase di gestione del P.U.C. con atto dell'organo collegiale comunale competente.

La gestione pubblica di queste strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione dell'area a cura del soggetto privato.

7. Per gli impianti sportivi esistenti è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:

IC (%)	HE (ML)
25%	4,00

8. Nelle "Aree per parcheggi" è ammessa la realizzazione delle seguenti attrezzature aggiuntive:
   - chioschi ed attrezzature per l'informazione fino ad un massimo di 30 mq di Superficie Lorda (SL);
   - posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
   - servizi igienici;
   - strutture per la cassa, fino ad un massimo di 5,00 mq di Superficie Lorda (SL);
9. I parcheggi scoperti, esistenti o di progetto, devono essere realizzati utilizzando forme e materiali di pavimentazione tali da non comportare la totale impermeabilizzazione del suolo.
10. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse destinazioni d'uso di progetto, avendo a riferimento le normative nazionali e regionali.
11. È fatta salva l'applicazione della Legge nr. 104/1992, per la realizzazione di strutture finalizzate all'effettività e al miglioramento dell'assistenza e dell'integrazione sociale, nonché al riconoscimento dei diritti delle persone disabili.

ART.41. IMPIANTO CIMITERIALE (F3)

1. Nella zona omogenea "Impianto cimiteriale" sono individuate le aree occupate dagli attuali impianti cimiteriali.
2. Nella zona omogenea si osservano le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia; interventi di ampliamento dell'impianto cimiteriale possono interessare le aree circostanti appartenenti alla fascia di rispetto cimiteriale.
3. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse destinazioni d'uso di progetto, avendo a riferimento le normative nazionali e regionali.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili, anche ad iniziativa privata, tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia;
   d) Nuova costruzione.
5. Le nuove costruzioni sono vincolate alla disciplina del Regolamento Comunale di Edilizia Cimiteriale.

ART.42. LUOGHI DI USO PUBBLICO A SCALA URBANA (F4)

1. La zona omogenea "Luoghi di uso pubblico a scala urbana" comprende i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti di relazione e di scambio sociale di uso pubblico gestite da soggetti privati.
2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Ristrutturazione edilizia;
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IC (%)	IPF (%)	HE (ML)
Pari al valore maggiore tra IC esistente e 25%	Pari al valore minore tra IC esistente e 60%	H del contesto di riferimento (o 10,50 ml in assenza di contesto)
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	5,00

   I prescritti valori di IC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.
5. Nella Z.T.O. F4 sono consentiti tramite I.E.C. interventi di nuova costruzione da realizzare a cura e spese dei privati secondo i parametri di cui al comma precedente. Gli interventi di Nuova Costruzione sono subordinati alla redazione di un progetto di livello definitivo, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, che ben definisca:
   a) I percorsi di accesso all'area;
   b) La sistemazione degli spazi scoperti;
   c) L'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o carenti le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.
6. Nella Z.T.O. F4 è ammessa la realizzazione di chioschi a destinazione commerciale ed attrezzature per l'informazione fino ad un massimo di 30 mq di Superficie Lorda (SL). Le strutture dovranno avere le caratteristiche di precarietà e facile amovibilità.
   La gestione pubblica di tali strutture può essere anche concessa, mediante apposita convenzione, a soggetti privati, dietro corrispettivo, e con l'obbligo di includere anche la manutenzione dell'area a cura del soggetto privato.
7. Nelle "Aree per parcheggi" è ammessa la realizzazione delle seguenti attrezzature aggiuntive:
   - posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
   - servizi igienici;
   - strutture per la cassa, fino ad un massimo di 5,00 mq di Superficie Lorda (SL);
8. I parcheggi scoperti, esistenti o di progetto, devono essere realizzati utilizzando forme e materiali di pavimentazione tali da non comportare la totale impermeabilizzazione del suolo.

9. Per garantire l'uso sociale e pubblico delle attrezzature deve essere stipulata una convenzione tra l'operatore privato e l'Amministrazione Comunale.
10. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse destinazioni d'uso di progetto, avendo a riferimento le normative nazionali e regionali.

ART.43. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

1. Le "Aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale" comprendono le aree interstiziali attualmente libere da fabbricati.
2. In tali aree sono consentiti, compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, interventi finalizzati alla:
   - Sistemazione e manutenzione di giardini, e spazi liberi;
   - Realizzazione di orti urbani e/o sociali per l'esercizio dell'attività agricola non professionale;
   - Realizzazione di spazi per attività ricreative (Destinazione SP11 in riferimento all'ART.13) con la possibilità di installare servizi igienici (fino ad un massimo di 20 mq di Superficie Lorda) per la fruizione dei luoghi.
3. L'Amministrazione Comunale potrà attivare iniziative in merito agli orti sociali, anche con il ricorso all'acquisizione delle aree ed all'assegnazione in diritto di superficie delle medesime, con la stipula di apposite convenzioni.
4. Nelle aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale è prescritta la riqualificazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di conservazione, nelle aree scoperte private di pertinenza degli edifici, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di volumi interrati sottostanti aree verdi 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.44. ATTIVITÀ PRODUTTIVE ISOLATE (D1)

1. La zona omogenea "Attività produttive isolate" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate, con preminente destinazione d'uso produttiva.
2. In tale Z.T.O. il P.U.C. mira all'attivazione di un complesso di trasformazioni fisiche che favoriscano interventi necessari a garantire la tutela della salute e della sicurezza dei cittadini mitigare gli impatti generati dalle attività esistenti, attraverso progetti che:
   - Curino l'integrazione con il contesto, utilizzando materiali e colori coerenti con esso;
   - Prevedano spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi) per che garantire il microclima locale ed il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
   - Garantiscano adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo;
   - Prevedano adeguate aree dedicate allo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario;
   - Risolvano possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP9, SP10, SP11, SP12

   Le attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U. n. 1265/1934 e del D.M. 05/09/1994, sono soggette alle disposizioni della Delibera di Giunta Regionale Campania nr. 4102 del 05/08/1992 e s.m.i.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.C., compatibilmente con la vincolistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Ristrutturazione Edilizia;
   c) Nuova costruzione.

   Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione di attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U. n. 1265/1934 e del D.M. 05/09/1994 non possono portare all'ampliamento produttivo delle medesime attività.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IC (%)	IPF (%)	HE (ML)
Pari al valore maggiore tra IC esistente e 50%	50%	7,50 escluso i volumi tecnici
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00 (o inferiore se legittimamente preesistente)	10,00	5,00

Il IC e l'IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, possono essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard, quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF può essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione della superficie del lotto di intervento non coperta e delle superfici permeabili che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico è necessario incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia, le quali concorrono al raggiungimento dell'IPF.

Per interventi di demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'immobile esistente è maggiore di quanto prescritto, può rimanere inalterata.

6. Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione l'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nell'area oggetto della trasformazione, minimizzando le interferenze con il contesto. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune previa stipula di apposita convenzione.
7. All'interno dell'area dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. nr. 1444/1968 o comunque ad altra normativa nazionale e regionale vigente.
8. Le attività e gli impianti esistenti classificati insalubri che provvedono alla propria delocalizzazione negli Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP) individuati dal P.P. sono oggetto di un premio volumetrico nei limiti del 20% del volume esistente. La delocalizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione che impegni il soggetto attuatore alla realizzazione del recupero ambientale delle aree da dismettere.
9. Le attività e gli impianti esistenti classificati insalubri, quando possibile, dovranno dotarsi di aree cuscinetto con destinazione a verde anche attrezzato e/o a parcheggi inerbiti.

ART.45. INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (D2)

1. La zona omogenea "Insediamenti Turistico-Ricettivi" individua le parti del territorio caratterizzati dalla presenza di strutture turistico-ricettive e delle loro pertinenze.
2. In tale ZTO il P.U.C. persegue la valorizzazione delle strutture esistenti attraverso azioni che dirette al miglioramento ed il potenziamento delle strutture esistenti, e la qualificazione dell'offerta turistica.
3. Tutte le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere presenti nel territorio comunale alla data di adozione del Piano sono sottoposte a "vincolo di destinazione d'uso" secondo quanto prescritto dalla L.R. 16/2000. Per le strutture ricettive realizzate successivamente all'adozione del P.U.C. il vincolo ha vigenza dalla data di rilascio del titolo abilitativo.
4. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP11, SP12

5. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione Edilizia.
6. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IF (MC/MQ)	IC (%)	IPF (%)	HE (ML)
1,50	25%	40%	H del contesto di riferimento

DC (ML)	DF (ML)	DS (ML)
5,00	10,00	5,00

All'interno dell'area almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, in caso occorre una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formano parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

ART.45.1. INSEDIAMENTI TURISTICI – RICETTIVITÀ EXTRA ALBERGHIERA ESISTENTE (D3)

1. La zona omogenea "Insediamenti turistici – ricettività extra alberghiera esistente" individua le parti del territorio caratterizzati dalla presenza di strutture ricettive extra – alberghiere.
2. Le aree e gli immobili ricadenti in zona D3 restano sottoposte a vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 28.11.2000 n. 16, e pertanto restano assoggettate a tutte le disposizioni in essa contenute.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP11, SP12

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo, senza incremento né di volumi né di superfici utili, nonché la realizzazione di pertinenze e volumi tecnici, nella misura massima pari al 10% della volumetria esistente.

CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE

ART.46. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE

1. Il Piano Strutturale predispone una suddivisione in zone omogenee del Sistema Naturale in funzione delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive, con particolare riferimento a:
   a) Caratteristiche dei suoli ed assetto fisiografico del territorio;
   b) All'uso di fatto ed all'uso potenziale dei suoli finalizzato all'incremento delle sue potenzialità produttive;
   c) Allo stato della frammentazione e polverizzazione fondiaria;
   d) Alle caratteristiche socio-economiche del settore agro-alimentare e turistico del territorio e della popolazione che vi risiede o lo utilizza;
2. L'edificabilità rurale (detratte le volumetrie esistenti) è consentita, nel rispetto dei parametri definiti dal P.U.C. nel presente Capo, nella misura commisurata alla capacità produttiva del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, comprovata da un Piano di Sviluppo Aziendale, da redigere a cura di un tecnico abilitato.
3. Gli interventi all'interno del Sistema Naturale dovranno incentivare e favorire:
   a) L'adeguamento agli standard agro-ambientali contenuti nelle Norme di Buona Pratica Agricola (NBPA), con specifico riferimento all'uso di tecniche colturali che eliminano l'impiego di sostanze chimiche di sintesi mediante l'introduzione e il mantenimento di metodi di produzione biologica;
   b) Le filiere corte agro-alimentari;
   c) La manutenzione ed il ripristino del paesaggio storico-culturale;
   d) Lo sviluppo del turismo rurale.

ART.47. AREE AD ELEVATA NATURALITÀ (E1)

1. La zona omogenea "Aree ad elevata naturalità" individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un elevato contenuto paesaggistico e naturale.
2. In tale ZTO è esclusa la realizzazione di qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
   a) Attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
   b) Fruizione naturalistica a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto, aree belvedere e postazioni naturalistiche;
   c) Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
   d) Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
   e) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI RURALI (DE)	TUTTE

Sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).
È in ogni caso esclusa la permanenza di attività produttive, eventualmente in atto, insalubri o nocive ai sensi della vigente normativa, che dovranno essere delocalizzate.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e Risanamento Conservativo.
5. Le trasformazioni realizzabili nella Z.T.O. dovranno essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio attraverso un inserimento compatibile con il contesto ambientale (tenendo conto dei criteri di tutela paesistica e rispettando i punti di vista panoramici) e non potranno:
   - Modificare l'andamento naturale del terreno;
   - Interferire negativamente con gli habitat naturali e seminaturali presenti rimuovendoli in tutto o in parte; a tal fine, per procedere allo sviluppo della progettazione, nella Z.T.O. dovrà essere redatta un'apposita carta degli habitat in cui vengano evidenziate le aree con la presenza di habitat naturali e seminaturali di interesse comunitario.

ART.48. AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICA (E2)

1. La zona omogenea "Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica" individua le aree caratterizzate dalla compresenza di aree con rilevanti componenti vegetazionali e/o geomorfologiche, e dalla presenza di colture di altissimo valore ambientale e paesaggistico (ed in particolar modo boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti) che producono una rilevante qualità paesaggistica.
2. In tale Z.T.O. è vietata la realizzazione di qualunque tipo di intervento che possa alterare la qualità paesaggistico-ambientale presente, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici e morfologici; in particolare sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
   a) Attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
   b) Fruizione naturalistica a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto, aree belvedere e postazioni naturalistiche;
   c) Interventi necessari per la gestione e l'utilizzo delle risorse agro-silvo-forestali (es. viabilità forestale, opere temporanee per le operazioni colturali in bosco);
   d) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio;
   e) Recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;
   f) Interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
   g) Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;

h) Recupero di strutture esistenti con interventi che non comportino scavi o modificazioni morfologiche dei terreni.

Sono comunque vietati i seguenti interventi:

a) Realizzazione di nuova viabilità carrabile, ad eccezione di percorsi sterrati, piste forestali, stradine interpoderali sterrate (da realizzarsi mediante tecnologie di ingegneria naturalistica);
b) Modificazione del suolo (fatta eccezione per le ordinarie attività di sistemazione agro-silvo pastorali e le sistemazioni idraulico-forestali) ed ogni altro intervento che possa pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
c) Rimboschimenti con specie esotiche;
d) Apertura di cave.

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI RURALI (DE)	DE1, DE2, DE4, DE6, DE7, DE8, DE9, DE10

Sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).

È in ogni caso esclusa la permanenza di attività produttive, eventualmente in atto, insalubri o nocive ai sensi della vigente normativa, che dovranno essere delocalizzate.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e Risanamento Conservativo;
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite all'ART.54.
6. Sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione e la gestione di attività ricreative (SP11) all'aperto (quali a titolo esemplificativo percorsi vita, parchi avventura, percorsi per il trekking il jogging l'attività ciclistica ed equestre, poligono di tiro a segno, campo bocce) in conformità all'indirizzo di una complessiva fruibilità naturalistica dei luoghi.

   Per la realizzazione delle attività ricreative non sarà necessario il possesso dei requisiti di cui all'ART.52, ed il rispetto dei parametri del lotto minimo definiti all'ART.54; per garantire l'uso sociale e pubblico delle attrezzature deve essere stipulata una convenzione tra l'operatore privato e l'Amministrazione Comunale.

   Nell'area potranno essere previsti piccoli manufatti di facile rimozione con strutture in legno per ospitare servizi di ristoro, l'accettazione, la cui altezza massima non dovrà superare i 4,00 ml, e con un Rapporto di Copertura (IC) massima del 5%.
7. Le trasformazioni realizzabili nella Z.T.O. dovranno essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio attraverso un inserimento compatibile con il contesto ambientale (tenendo conto dei criteri di tutela paesistica e rispettando i punti di vista panoramici) e non potranno:
   - Modificare l'andamento naturale del terreno;
   - Interferire negativamente con gli habitat naturali e seminaturali presenti rimuovendoli in tutto o in parte; a tal fine, per procedere allo sviluppo della progettazione, nella Z.T.O. dovrà essere redatta un'apposita carta degli habitat in cui vengano evidenziate le aree con la presenza di habitat naturali e seminaturali di interesse comunitario.

ART.49. AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL'AMBIENTE NATURALE (E3)

1. La zona omogenea "Aree agricole di tutela dell'ambiente naturale" individua le aree caratterizzate dalla compresenza di aree con rilevanti componenti naturalistiche, vegetazionali e/o geomorfologiche e colturali, che producono una rilevante qualità paesaggistica.
2. In tale ZTO il P.U.C. persegue i seguenti obiettivi:
   a) Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale;
   b) La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario;
   c) La tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
   d) La prevenzione di situazioni di degrado ambientale.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI RURALI (DE)	TUTTE

   Sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).
   È in ogni caso esclusa la permanenza di attività produttive, eventualmente in atto, insalubri o nocive ai sensi della vigente normativa, che dovranno essere delocalizzate.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e Risanamento Conservativo;
   c) Adeguamento funzionale un tantum degli alloggi in linea con quanto previsto dall'art. 17 del PUT PSA per la ZT 1b.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definiti agli ART.53 e ART.54.
6. Le trasformazioni realizzabili nella ZTO non potranno alterare la qualità paesaggistico-ambientale presente, e dovranno garantire la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici e morfologici.

ART.50. AREE AGRICOLE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (E4)

1. La zona omogenea "Aree agricole di riqualificazione ambientale" individua le aree agricole, anche contigue alle aree urbanizzate, la cui funzione è quella di creare e valorizzare spazi di rigenerazione ecologica.
2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	DE1, DE2, DE4, DE7, DE9, DE10
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)	SP10, SP11

   Sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e Risanamento Conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia;

d) Nuova edilizia in ambito rurale

4. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite all'ART.54.
7. Sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione e la gestione di attività ricreative (SP11) all'aperto (quali a titolo esemplificativo percorsi vita, parchi avventura, percorsi per il trekking il jogging l'attività ciclistica ed equestre, poligono di tiro a segno, campo bocce) in conformità all'indirizzo di una complessiva fruibilità naturalistica dei luoghi.

   Per la realizzazione delle attività ricreative non sarà necessario il possesso dei requisiti di cui all'ART.52, ed il rispetto dei parametri del lotto minimo definiti all'ART.54; per garantire l'uso sociale e pubblico delle attrezzature deve essere stipulata una convenzione tra l'operatore privato e l'Amministrazione Comunale.

   Nell'area potranno essere previsti piccoli manufatti di facile rimozione con strutture in legno per ospitare servizi di ristoro, l'accettazione, la cui altezza massima non dovrà superare i 4,00 ml, e con un Rapporto di Copertura (IC) massima del 5%.

ART.51. AREE DELLA FASCIA COSTIERA (E5)

1. La zona omogenea "Aree della fascia costiera" individua le porzioni di territorio prevalentemente appartenenti al Demanio Marittimo.
2. In tale ZTO il P.U.C. persegue l'obiettivo di conservazione e valorizzazione degli arenili caratterizzati da un valore ambientale e paesaggistico di straordinaria rilevanza, definendo un insieme di interventi che possano aumentare l'attrattività dell'area migliorandone la fruibilità.
3. Il Piano Strutturale si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili.

   Il P.U.A. in particolare definirà:
   - Tipologie e modi di intervento atti a favorire lo sviluppo di attività turistico-ricettive preservando e rispettando il contesto ambientale;
   - L'articolazione di percorsi pubblici di accesso alle aree.

   In assenza del P.U.A., le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, sono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo.

ART.52. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE

1. L'edificabilità del territorio appartenente al Sistema Naturale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro–silvo–pastorale. Il richiedente il titolo abilitativo deve possedere uno dei seguenti requisiti:
   A. Persone fisiche:
      1. Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile
      2. Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.:
         2.a I.A.P. zona non svantaggiata
         2.b I.A.P. zona svantaggiata

3. Imprenditore part-time (imprenditore agricolo non a titolo principale – cosiddetto "part-time" – Rilevante solo a fini urbanistici)
4. Coltivatore Diretto
5. Imprese familiari

B. Persone diverse da quelle fisiche

6. Società semplici (Almeno 1 socio dev'essere I.A.P.)
7. Società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere I.A.P.
8. Società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere I.A.P.
9. Società cooperative

2. Gli interventi nel Sistema Naturale sono consentiti a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.), redatto da tecnico abilitato, che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano dovrà contenere:
   - Una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
   - Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
   - Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
   - L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
   - La definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.
3. L'approvazione del piano di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione del P.S.A. è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
   - Di effettuare gli interventi previsti dal P.S.A., in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
   - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle Destinazioni Rurali e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
   - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
   - Di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
   - Di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del P.S.A., in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo P.S.A.
4. Per l'edilizia nel territorio appartenente al Sistema Naturale valgono le seguenti prescrizioni:

- È vietata l'utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzano l'edilizia rurale locale;
- È obbligatoria la conservazione degli elementi tipologici tradizionali quali volte, scale esterna, portici, archi, logge, finestre ed imposte, portali, tetti, rocche dei camini, elementi decorativi, ornie, soglie, ringhiere, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.

5. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   - I piazzali e le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzati con materiali permeabili, e comunque escludendo le coperture asfaltate;
   - È vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 90.

ART.53. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE

1. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentita la realizzazione di residenze connesse alla conduzione del fondo (DE1) nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Aree agricole di riqualificazione ambientale (E4)	15.000	0,06	7,50	25	20

2. Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.
3. È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, purché finitimi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale
4. I fabbricati rurali esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Superficie Residenziale ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20% della Superficie Residenziale esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

ART.54. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE

1. Per le necessità dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentita la realizzazione di volumi destinati agli annessi agricoli (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli) e alle altre strutture con destinazione agricola di cui all'ART.13.
2. Tali manufatti potranno essere realizzati, sulla base di documentate caratteristiche colturali e aziendali, nel rispetto degli indici e parametri di seguito elencati:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Aree agricole di parti. rilevanza paesaggistica (E2)	10.000	0,03	7,50	25	20
Aree agricole di tutela dell'ambiente naturale (E3)	10.000	0,03	7,50	25	20
Aree agricole di riqualificazione ambientale (E4)	10.000	0,06	7,50	25	20

3. È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, purché finitimi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale
4. I volumi destinati agli annessi agricoli, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 10% della Volumetria esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale
5. Gli edifici esistenti utilizzati per attività di turismo rurale e agriturismo sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, di interventi di adeguamento funzionale finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.
6. I volumi di cui al comma 1 dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.
7. Per effetto della D.G.R. 2119/2002 la realizzazione di nuovi impianti o stabilimenti zootecnici fissi per usi industriali (destinazione DE5 in riferimento all'ART.13) può essere consentita ad una distanza non inferiore a ml 250 dal più vicino insediamento abitativo senza munirsi di idonei impianti di abbattimento degli odori.

ART.55. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE

1. Per gli edifici regolarmente assentiti ricadenti nel Sistema Naturale che alla data di adozione del P.U.C. hanno destinazioni diverse da quelle agricole, al fine di riqualificare e re-

golamentarne le attività esistenti (inserimento ambientale, miglioramento dell'accessibilità, ecc.), sono ammesse, compatibilmente con la vincolistica vigente, le seguenti trasformazioni fisiche:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e Risanamento Conservativo.

2. Il rilascio del titolo abilitativo sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la definizione dei percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, la realizzazione lungo il perimetro del lotto di una fascia a verde, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute al Comune.
3. Nel caso di cessazione dell'attività non correlata con l'attività agricola, gli edifici relativi dovranno essere destinati successivamente esclusivamente all'attività agricola o ad essa connessa.
4. Per i "monazeni" presenti nel sistema naturale al fine di riqualificare le attività esistenti (inserimento ambientale, miglioramento dell'accessibilità, ecc.), sono ammesse, compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, le seguenti trasformazioni fisiche:
   - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   - Restauro e Risanamento Conservativo.

CAPO V – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

ART.56. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. La Rete Ecologica Comunale è intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile; la diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte.
2. Obiettivo primario della rete ecologica è mantenere gli spazi per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche, in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia commisurato con alti livelli di autopoiesi del sistema ambientale.
3. La Rete Ecologica Comunale è strutturata in:
   a) Elementi di criticità, rappresentano gli elementi fisici e spaziali che contribuiscono alla deframmentazione ed alla semplificazione ambientale; si identificano con le aree urbanizzate continue, le aree industriali, la grande viabilità, le reti ferroviarie.
   b) Nodi della Rete Ecologica Comunale, rappresentano unità ecosistemiche con significative caratteristiche naturali e seminaturali che rivestono un ruolo di caposaldo della rete ecologica di livello comunale; si identificano con le aree protette, le aree della Rete Natura 2000, ambienti naturali o seminaturali significativi, come boschi e corpi idrici.
   c) Elementi strategici, rappresentano le emergenze storico architettoniche presenti nel territorio comunale che possono essere di supporto alla costruzione della Rete Ecologica.
   d) Elementi strutturali, rappresentano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica per la connessione degli habitat. Sono suddivisisi in:
      - Aree centrali (Core Areas), gli ecosistemi più significativi, dotati di un'elevata naturalità, che costituiscono l'ossatura della rete e che sono già soggetti a regime di protezione;
      - Fasce di protezione (Buffer zones), contigue alle Core Areas, che svolgono una funzione di protezione con una sorta di effetto filtro per garantire l'indispensabile gradualità degli habitat;
      - I corridoi ecologici, ovvero porzioni continue di territorio in grado di svolgere funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie e aree puntiformi o frammentate;
      - Aree puntiformi (Stepping Zones), frammenti di habitat ottimali sparsi nel territorio e non direttamente connessi tra loro; sono elementi importanti del paesaggio per sostenere specie in transito su un territorio oppure ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici.

CAPO VI – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART.57. IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ

1. Gli Ambiti di Trasformazione sono le porzioni di territorio nelle quali il Piano Programmatico può prevedere una trasformazione urbanistica attraverso un insieme sistematico di opere che determinino l'esecuzione:
   - Dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal Piano Strutturale;
   - Degli standard urbanistici di progetto;
   - Delle opere di urbanizzazione dei nuovi insediamenti e la riqualificazione degli insediamenti esistenti.
2. Il Piano Programmatico definirà, in coerenza con il Piano Strutturale ed il fabbisogno insediativo comunale, gli Ambiti di Trasformazione da realizzare entro il periodo di validità dello stesso, gli interventi e le destinazioni ammissibili negli stessi.
3. Gli Ambiti di Trasformazione saranno suddivisi dal Piano Programmatico in:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	RIFERIMENTO AL D.M. 1444/1968
Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR): comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale.	Zone C: Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi
Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP): comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi prevalentemente produttivi e artigianali.	Zone D: Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).
Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS): comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.	Zone F: Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.

4. Il P.U.C. potrà destinare una quota degli alloggi sviluppabili negli ATR a Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Il fabbisogno e la necessità dell'ERS sul territorio comunale dovranno essere valutati in funzione della Deliberazione di Consiglio Metropolitano nr. 81/2017 avente ad oggetto "Indirizzi e Linee Guida per le Amministrazioni comunali in materia di edilizia residenziale sociale", ed in relazione ai requisiti di cui al punto 4 delle Linee Guida di cui alla Delibera di Giunta Regionale nr. 356/2014 avente ad oggetto "Approvazione Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale".

ART.58. INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

1. Le aree appartenenti alle "Infrastrutture ferroviarie" comprendono il sedime occupato dalla linea della Circumvesuviana "Napoli – Sorrento", dalle relative stazioni e dalle aree tecniche di manovra e di deposito.
2. In tali aree il P.U.C. 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 l'Amministrazione Comunale e la società che gestisce le linee ferrate.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP5, SP11, SP12

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente e con la normativa di settore, comprendono:
   a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   b) Restauro e risanamento conservativo;
   c) Ristrutturazione edilizia.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IC (%)	IPF (%)	HE (ML)
Pari al valore maggiore tra IC esistente e 40%	Pari al valore minore tra IC esistente e 60%	H del contesto di riferimento con esclusione dei volumi tecnici
DC (ML)	**DF (ML)**	**DS (ML)**
5,00	10,00	5,00

I prescritti valori di IC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico si intende incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia, le quali concorrono al raggiungimento dell'IPF.

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto potrà rimanere inalterata.

ART.59. AREA PORTUALE

1. La zona omogenea "Area portuale" comprende le aree del Porto di Marina di Cassano (il cui ambito è individuato con Decreto dirigenziale dell'A.G.C. "Trasporti e Viabilità - Settore

Demanio Marittimo", n. 106 del 10 luglio 2009) e dell'approdo "Consorzio Nautico Sant'Agnello" con le relative aree pertinenziali complementari e funzionali agli usi delle attività marittime, della pesca, della nautica da diporto e dei natanti destinati al trasporto di persone e merci.

2. Il P.U.C. assegna un ruolo fondamentale al sistema della portualità, anche in una prospettiva di valorizzazione turistica, e a tal fine in tale ZTO il P.U.C. persegue i seguenti obiettivi:
   - La valorizzazione ed il potenziamento del porto per riqualificare l'ambiente fisico, promuovendo l'economia locale, rifunzionalizzando il sistema dei trasporti locali in un'ottica di integrazione dell'infrastruttura esistente con il sistema della portualità regionale;
   - La tutela e valorizzazione della consolidata presenza delle attività legate alla pesca, alla diportistica, alla cantieristica.
3. La destinazione delle aree a terra e a mare, nonché la disciplina delle attività e degli usi consentiti nelle aree del Porto di Marina di Cassano sono stabiliti dal Decreto dirigenziale dell'A.G.C. "Trasporti e Viabilità - Settore Demanio Marittimo", n. 180 del 13 novembre 2009, cui si rimanda.
4. All'interno della ZTO potrà essere sviluppato un apposito Masterplan di Riqualificazione (da acquisire anche mediante il ricorso a concorso di progettazione) teso alla riqualificazione dell'area e all'integrazione dell'infrastruttura portuale con il waterfront, attraverso una sistematica integrazione degli spazi esistenti (anche con la dotazione di nuovi servizi ed attrezzature).
5. Tutte le trasformazioni prevedibili nella ZTO dovranno rispettare le seguenti misure di mitigazione:
   - Le trasformazioni dovranno essere compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale dell'area;
   - I concessionari dei pontili e dei punti di attracco dovranno dotarsi di sistemi di raccolta delle acque nere e di sentina dai serbatoi delle imbarcazioni;
   - I concessionari dei pontili e dei punti di attracco dovranno dotarsi di sistemi di raccolta differenziata, compreso tossici e nocivi;
   - Non potranno essere introdotte, anche a scopo ornamentale, specie vegetali alloctone.

ART.60. INFRASTRUTTURE VIARIE

1. Gli spazi destinati alle infrastrutture viarie comprendono le aree (esistenti e di progetto) utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli, anche ciclabili, e pedoni.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
   a) Viabilità esistente;
   b) Viabilità di nuova realizzazione, nuovi tratti di viabilità per il miglioramento delle connessioni urbane;
   c) Viabilità da potenziare, tratti di viabilità che necessitano di interventi di adeguamento per dare una maggiore sicurezza agli utenti;
   d) Sentieri da valorizzare, in cui interventi di valorizzazione permetteranno una migliore fruizione dei sentieri esistenti.

3. Per gli interventi di potenziamento e di nuova realizzazione il Piano Strutturale non definisce in maniera specifica il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale; l'intervento dovrà riguardare l'intero tratto viario.
4. I P.U.A. ed i progetti delle OO.PP. possono prevedere modifiche alla viabilità esistente, che non costituiscono variante al Piano Strutturale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
   - Adeguamento della viabilità esistente;
   - Realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità esistente;
   - Realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
5. Il R.U.E.C. definisce le caratteristiche progettuali di strade, piste ciclabili, piazze, aree pedonalizzate, marciapiedi, sentieri.
6. Le dimensioni e le attrezzature delle strade dovranno rispettare le seguenti norme geometriche e funzionali di cui al D.Lgs. 285/1992:

TIPO DI STRADA	C Extraurbane secondarie	E Urbane di quartiere	F locali (Escluse vicinali)
CARREGGIATA	Unica in doppio senso		
LARGHEZZA DELLE CORSIE (ML)	3,50 ÷ 3,75	3,00	2,75
LARGHEZZA DELLE BANCHINE (ML)	1,25 ÷ 1,50 m	0,50	0,50
LARGHEZZA MINIMA DEI MARCIAPIEDI (ML)	--	1,50	1,50
PENDENZA MASSIMA (%)	7%	8%	10%
REGOLAZIONE DELLA SOSTA	Ammessa in piazzole di sosta	Parcheggi ammessi solo nelle strade locali di servizio	Parcheggi ammessi in fila parallela alla cordonata o inclinati a 30°/45°

7. Le strade di nuova realizzazione, anche in ambito di P.U.A, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

LARGHEZZA DELLE CORSIE (ML)	3,50 m (se residenziali) 3,75 m (se produttivi)
LARGHEZZA DELLE BANCHINE (ML)	0,50 m (se residenziali) 1,25 m (se produttivi)
LARGHEZZA MINIMA DEI MARCIAPIEDI (ML)	1,50
PENDENZA MASSIMA (%)	10%
REGOLAZIONE DELLA SOSTA	Parcheggi in fila parallela alla cordonata (solo uso autovetture), in piazzole di sosta (veicoli commerciali, autocarri, autotreni, ecc.)

Le strade di nuova realizzazione dovranno inoltre essere di norma alberate almeno lungo il lato sud, utilizzando specie con chioma alta e folta, resistenti all'inquinamento, poco fruttifere e dotate di una certa rusticità; le alberature:

- Andranno previste nel numero di almeno una pianta ogni ml 10;
- Dovranno avere diametro del fusto non inferiore a 12 cm con impalcato di altezza non inferiore a ml 2,50.

8. La sezione minima dei percorsi pedonali è pari a ml 1,50.
9. Al termine delle strade a fondo cieco dovrà essere prevista una piazzola per la manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.

ART.61. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. La zona omogenea "Impianti di distribuzione carburanti" individua le parti del territorio attualmente occupate da impianti di distribuzione carburanti.
2. Nelle ZTO definite dal P.U.C. "A" ai sensi del D.M. 1444/1968 non è consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, la modifica ovvero il potenziamento degli impianti esistenti, la concentrazione o il trasferimento degli impianti nell'ambito di essa. Possono essere conservati gli impianti esistenti purché non deturpino il particolare pregio storico-artistico ed ambientale della zona. Per questi ultimi sono consentiti interventi di manutenzione o di adeguamento alle vigenti normative.
3. In assenza del Piano Operativo Carburanti, nel rispetto del R.R. 1/2012, è consentita:
   - Per i distributori carburanti esistenti la modifica ovvero il potenziamento degli impianti (mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia) con l'installazione delle autonome attività commerciali integrative (quali ad esempio: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi turistici, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico);
   - La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti nelle ZTO definite dal P.U.C. "B", "C", e "D" ai sensi del D.M. 1444/1968.

   Tutti gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto degli indici di edificabilità appresso riportati:

LM (MQ)	CENTRI ABITATI		FUORI DAI CENTRI ABITATI	
	IF (MC/MQ)	IC (%)	IF (MC/MQ)	IC (%)
LM<3.000	0,25	10	0,25	20
3.000<LM< 10.000	0,275	10	0,275	20
10.000<LM<15.000	--	--	0,30	20
10.000<LM<15.000	--	--	0,375	20

Nonché al rispetto degli indici e parametri di seguito elencati:

IPF (%)		HE (ML)
40%		4,50
DC (ML)	DF (ML)	DS (ML)
5,00	10,00	5,00

La eventuale maggiore superficie disponibile non assume rilievo al fine della determinazione della cubatura utile totale, che rimane comunque definita nell'ambito degli indici precedentemente definiti.

4. In caso di dismissione degli impianti di distribuzione carburanti esistenti, i lotti interessati potranno essere convertiti in" Luoghi centrali a scala urbana (F2)" o "Luoghi di uso pubblico a scala urbana (F4)" applicando le rispettive discipline (ART.40 e ART.42).

ART.62. IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Sugli impianti tecnologici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di adeguamento e/o potenziamento disciplinati dalle specifiche normative di settore.
2. L'Amministrazione Comunale in fase di attuazione del P.U.C. verificherà con il gestore del S.I.I. la sostenibilità degli interventi in relazione all'efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivanti dalle trasformazioni urbanistiche, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia.
3. L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi di bonifica al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari.
4. L'Amministrazione comunale, in accordo con le società gestrici, a seguito dell'approvazione del P.U.C. provvede ad effettuare la mappatura dei sottoservizi valutandone le parti maggiormente vulnerabili e redigendo il Progetto definitivo di adeguamento della Rete dei sottoservizi.
5. La capacità idraulica delle reti fognarie deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria.
6. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.
7. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso, ossia:
   - Un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque;
   - Una condotta di adduzione per usi industriali, usi civili non potabili o usi agricoli e irrigui in generale, previ accordi tra ente gestore e Comune;

- Un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso.

Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste. Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile.

8. La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile - a medio/lungo termine - il rifacimento del sistema di smaltimento.
9. I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica, agevole manutenzione ed efficace sistema di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. A tal fine è vietato il loro tombinamento. Deve inoltre essere garantita la regolare manutenzione e pulizia degli stessi.
10. La potenzialità degli impianti di depurazione deve essere adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e derivanti dalle previsioni urbanistiche approvate con adeguato margine di sicurezza. Gli impianti di depurazione di acque reflue a servizio di insediamenti isolati o presenti in zona non servita da rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento. I sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere oggetto di pulizia e manutenzione periodica con la cadenza minima indicata nei provvedimenti di autorizzazione allo scarico; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali e consentire il rispetto dei valori limite di emissione prescritti e previsti dalla normativa vigente.

TITOLO V – IL MODELLO PEREQUATIVO

ART.63. PEREQUAZIONE URBANISTICA. GENERALITÀ

1. Ai sensi del Capo V del Titolo II della L.R. 16/2004 il P.U.C. individua la perequazione urbanistica quale strumento per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione.
2. Il Piano definisce i titoli edificatori e le regole perequative attraverso la classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. L'applicazione del principio della perequazione al Piano persegue due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.
3. La perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei Comparti Edificatori (detti appunto perequativi) definiti dal Piano Programmatico e che si attuano mediante P.U.A. Il Lotto di Intervento del P.U.A. definisce il Comparto Edificatorio.
4. Nei P.U.A. i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree interessate (edificabili e per servizi) vengono realizzati sulle aree previste come edificabili; in tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Nella formazione del Piano Programmatico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto del fabbisogno insediativo comunale, i diritti edificatori previsti per le singole aree potranno essere aumentati di una quota premiale, in funzione del verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:
   a) Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
   b) Realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.
6. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del P.U.C., una volta fissate non sono negoziabili in fase programmatica ed attuativa.

ART.64. PEREQUAZIONE URBANISTICA. CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Per l'attuazione di meccanismi perequativi possono essere utilizzati gli istituti del Credito Edilizio e/o della Compensazione urbanistica.
2. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono a:
   - Trasferimento delle attività produttive collocate fuori zona;
   - Riordino della zona agricola;
   - Demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
   - Eliminazione di elementi di degrado;
   - Cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
   - Interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.
3. I criteri per la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti ai soggetti attuatori derivano dalla fattispecie di intervento promosso.

4. L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:
   - Realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
   - Quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1 del presente articolo.
5. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
6. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
   - Realizzazione di interventi di interesse pubblico;
   - Quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.

ART.65. LA TESORERIA PEREQUATIVA

1. L'Amministrazione Comunale promuove e attiva, in via sperimentale e con la necessaria gradualità, la formazione di una Tesoreria Perequativa, che rappresenta un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il P.U.C.
2. Nel Registro saranno annotati gli atti che riguardo la registrazione e documentazione dei diritti edificatori trasferiti ed ospitati, e dei relativi asservimenti fondiari, con i conseguenti vincoli di inedificabilità.
3. Il Registro, sotto la diretta responsabilità della Segreteria Generale del Comune, potrà essere utilizzato anche per l'asservimento di suoli non adiacenti utilizzati per costituire la Superficie minima di intervento, nel "Sistema Naturale".

TITOLO VI – DISPOSIZIONI GENERALI DISCIPLINA PROGRAMMATICA

ART.66. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 e al Regolamento Regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il P.P. attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del P.S. e, in coerenza ed in attuazione degli stessi, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Per effetto di quanto previsto dal precedente comma il P.P. costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
4. I contenuti del P.P. sono ordinati per Sistemi:
   a) Insediativo e relazionale;
   b) Produttivo;
   c) Naturale;
   d) Ambiti di Trasformazione;
   e) Mobilità ed Infrastrutture;

   e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.
5. Il P.P. provvede a:
   f) Suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68;
   g) Individuare le aree di trasformazione urbanistica in cui le previsioni del P.P. sono soggette alla redazione di un P.U.A. unitario, di iniziativa pubblica o privata, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature);
   h) Definire i criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
   i) Definire i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
   j) Definire gli interventi infrastrutturali da realizzare nell'arco di validità del P.P.;
   k) Definire la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio dell'Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.
6. Il P.P. in coerenza ed attuazione del P.S. definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione.

ART.67. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO

1. Il P.P. individua nell'elaborato "Rel. C.1 – Relazione Tecnico – Progettuale" i fabbisogni comunali con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia
2. Il dimensionamento costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili nel P.P.; in sede di revisione del P.P., a seguito del monitoraggio e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del P.P. può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del P.U.C. e con le capienze insediative da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.

ART.68. ELABORATI COSTITUENTI LA DISCIPLINA PROGRAMMATICA E LORO INTERPRETAZIONE

1. La Disciplina Programmatica si compone dei seguenti elaborati:
   - *Rel. C.1 "Relazione tecnico – progettuale"*
   - *Tav. C.2 "La disciplina programmatica del PUC"*
   - *Rel. C.3 "Normativa Tecnica di Attuazione strutturale/ programmatica"*
   - *Rel. C.4 "Atti di programmazione degli interventi"*
2. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo. Nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

TITOLO VII – LE TRASFORMAZIONI PROGRAMMATICHE

ART.69. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ

1. Gli Ambiti di Trasformazione definiti dal P.P. sono suddivisi in zone e sottozone omogenee come segue:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	RIFERIMENTO AL D.M. 1444/1968
Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR): comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale.	Zone C: Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi
Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP): comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi prevalentemente produttivi e artigianali.	Zone D: Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).
Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS): comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.	Zone F: Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.

2. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:
   - Destinazioni d'uso;
   - Modi di intervento;
   - Parametri edificatori;
   - Caratteri degli interventi;
   - Disposizioni particolari riferite a singole zone.
3. Fino alla definizione delle trasformazioni compatibili con il P.P. negli Ambiti di Trasformazione sono ammessi i seguenti interventi:
   a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
   b) Trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
   c) Attività agricola.
4. Le trasformazioni promosse negli Ambiti di Trasformazione dovranno rispettare i seguenti indicatori di Qualità (estratti dalle "Linee guida di in materia di Qualità Urbana negli interventi di Housing sociale della Regione Campania" allegati alla D.G.R.C. 572 del 22 luglio 2010):

INDICATORI DI QUALITÀ	
Ambiente e risorse naturali	• Attivazione di misure integrate di tutela ambientale e di incremento della biodiversità • Miglioramento del microclima • Riduzione del consumo di acqua potabile

INDICATORI DI QUALITÀ	
	• Riciclo dell'acqua piovana • Incremento della permeabilità dei suoli • Incidenza degli interventi di recupero/ristrutturazione rispetto alla nuova edificazione • Riduzione delle emissioni di C02
Paesaggio	• Integrazione con il paesaggio esistente • Percezione del paesaggio circostante • Rinverdimento dei tetti piani • Realizzazione e tutela di corridoi verdi • Salvaguardia della vegetazione esistente • Creazione di aree a verde pubbliche e private per migliorare il confort climatico
Energia	• Promozione dell'efficienza energetica mediante sistemi integrati • Sfruttamento attivo e passivo dell'energia solare • Sfruttamento di fonti energetiche alternative (da biogas, eoliche, idroelettriche, ecc.) • Riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio attraverso la bio climatica
Rifiuti	• Riduzione della produzione di rifiuti in fase di costruzione • Organizzazione di sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti • Organizzazione di sistemi di riciclo dei rifiuti
Insediamento/Eco–Quartiere	• Rispetto della morfologia del luogo e dei caratteri del contesto (materiali locali, studio cromatico delle facciate, volumetrie, tipologie). • Differenziazione tipologica e formale degli edifici nel rispetto dei luoghi • Integrazione di funzioni differenziate • Attrattività e funzionalità degli spazi pubblici • Presenza di attrezzature ricreative e culturali • Realizzazione di un sistema di infrastrutture adeguato • Realizzazione di spazi sociali per incrementare le occasioni di incontro e di coesione (piazza, zona giochi bambini e anziani, attrezzature per il tempo libero, orti condominiali, common house)
Edificio	• Ottimizzazione della disposizione planimetrica dei blocchi residenziali secondo l'asse Nord-Sud per usufruire del massimo irraggiamento solare • Semplificazione del volume edilizio • Efficacia della soluzione morfologica (orientamento, dimensioni, distribuzione degli ambienti, aperture vetrate, rapporto tra superficie disperdente e superficie riscaldata, ecc.)

INDICATORI DI QUALITÀ	
	• Efficacia dell'isolamento termico, acustico e dal terreno di fondazione (gas radon presente nel sottosuolo) • Efficacia della sicurezza strutturale • Uso di materiali eco-compatibili, rinnovabili e riciclabili • Ottimizzazione dei flussi di ventilazione naturale incrociata per il raffrescamento passivo
Mobilità sostenibile	• Organizzazione del trasporto privato: circuiti pedonali e ciclabili • Razionalizzazione del sistema dei parcheggi • Prossimità con reti di trasporto su ferro e grandi arterie di trasporto stradale
Uso del suolo	• Interventi ricadenti in aree o immobili dismessi • Stratificazione di destinazioni d'uso (negozi, co-housing, studenti e/o anziani, alloggi giovani coppie) • Attivazione di strategie fondiarie per un minore consumo di suolo
Tecnologie e sistemi costruttivi	• Applicazione di tecnologie sperimentali (celle fotovoltaiche, impianti di cogenerazione a gas, ecc.) • Applicazione di tecnologie domotiche per il miglioramento della sicurezza e della qualità della vita • Adozione di impianti tecnici e sistemi costruttivi eco-compatibili
Norme e regolamenti	• Rispetto del Protocollo Itaca • Rispetto degli standard edilizi di qualità • Rispetto degli standard energetici a basso consumo
Partnership	• Attivazione di rapporti di partnership (pubblico-privato-privato sociale) • Promozione di concertazione/negoziazione
Innovazione e creatività	• Promozione di una cultura innovativa del progetto • Sperimentazione di soluzioni tecnologiche innovative
Qualità della vita	• Miglioramento del benessere ambientale (confort e salute) • Promozione di condizioni abitative di tranquillità e sicurezza • Integrazione funzionale

ART.70. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR – C)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)" comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.
2. Negli ATR le trasformazioni promosse devono saper creare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico garantendo un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente proponendo un progetto che:

- Curi l'integrazione tra la nuova edificazione ed il paesaggio esistente attraverso la composizione accurata dei nuovi volumi;
- Rispetti la morfologia del luogo (minimizzando l'alterazione della morfologia naturale, valorizzandola adattando il progetto alla topografia) ed i caratteri del contesto (attraverso l'uso di materiali locali, un attento studio cromatico delle facciate delle volumetrie e delle tipologie edilizie);
- Prediliga trasformazioni di alto valore identitario con la realizzazione di spazi sociali per incrementare le occasioni di incontro e di coesione (piazza, zona giochi bambini e anziani, attrezzature per il tempo libero, orti condominiali, common house);
- Sfrutti le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo prediligendo la disposizione dei volumi lungo l'asse Nord-Sud per usufruire del massimo irraggiamento solare;
- Preveda involucri edilizi che utilizzino tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con il rispetto degli standard edilizi di qualità, e degli standard energetici a basso consumo;
- Preveda spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, garantendo una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
- Garantisca un'idonea urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta);

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento a quanto definito dal P.S. sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	DP5, DP6
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP4, SP5, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

4. Negli ATR il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.
   Il P.U.A. dovrà prevedere per la realizzazione di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 20% della Superficie di Intervento, da destinare equamente a "Aree per spazi pubblici attrezzati" e "Aree per parcheggi".
   Il P.U.A. dovrà prevedere l'individuazione di un'area idonea all'atterraggio dei Crediti Edilizi derivanti dall'attuazione perequativa negli Ambiti di Trasformazione per Servizi.
5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IT (MC/MQ)	IC (%)	IPT (%)
1,20	40%	60%
HE (ML)	**DC (ML)**	**DF (ML)**
11,00	5,00	10,00

DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

6. Negli ATR è necessario predisporre all'interno degli edifici idonee aree e/o garage per la sosta dei mezzi privati, nella misura di 1,0 mq per ogni 10 mc di costruzione e comunque di un posto auto coperto, singolo o collettivo, per ogni alloggio. Potranno essere comunque realizzate eventuali sistemazioni a parcheggio delle aree aperte interne al lotto di pertinenza in eccedenza a quanto sopra.
7. Negli ATR una percentuale non inferiore al 70% delle residenze dovrà essere destinata ad "Edilizia Residenziale Sociale".

ART.71. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP – D)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP)" comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi artigianali, produttivi o ad essi assimilati. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.
2. Negli ATP le trasformazioni promosse devono poter definire "Aree produttive ecologicamente attrezzate" dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. A tal fine:
   - Il progetto dovrà curare l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato attraverso la composizione accurata dei volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
   - Gli involucri edilizi dovranno utilizzare tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto; dovrà comunque essere prevista l'autoproduzione di energia attraverso un progetto unitario, integrato e sinergico dell'area;
   - Il progetto dovrà risolvere i possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni, e prevedere adeguate aree dedicate allo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario.
   - La progettazione degli spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi) dovrà garantire il comfort termoigrometrico degli spazi esterni attraverso un attento uso di alberature, pavimentazioni, ecc.
   - Dovrà essere garantita un'idonea urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta). All'interno dell'area dovranno essere previsti idonei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;

- Il progetto dovrà prevedere adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo non inferiori a ml 5, utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo. Tali fasce dovranno essere previste anche negli spazi all'interno dei singoli lotti;
- Il progetto dovrà individuare appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti);
- Dovrà essere prevista una illuminazione e una segnaletica unica per l'intero ambito, che si integri con l'ambiente (colori, taglia, materiali naturali ed ecologici, alimentati con energia rinnovabile qualora fosse necessaria l'illuminazione).
- Dovrà essere uniformato il progetto delle recinzioni dei lotti (mantenendosi all'interno di un numero limitato e concordato di tipologie), integrandole/mascherandole con siepi arbustive, costituite da specie autoctone, ovvero attraverso l'uso di rampicanti, al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario.

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento a quanto definito dal P.S. sono le seguenti:

DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC6, DC7
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP11, SP12

All'interno della ZTO tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi della normativa vigente in materia.

4. Negli ATP il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.
   Il P.U.A. dovrà prevedere per la realizzazione di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 10% della Superficie di Intervento, da destinare equamente a "Aree per spazi pubblici attrezzati" e "Aree per parcheggi".
5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IC (%)		IPT (%)
40%		60%
HE (ML)	**DC (ML)**	**DF (ML)**
9,00	HE/2 (con minimo di ml 5,00)	HE/2 (con minimo di ml 10,00)
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

All'interno dell'area inoltre:

- Dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968 o comunque ad altra normativa nazionale e regionale vigente.
- È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 40.

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico il P.P. intende incentivare la diffusione di coperture verdi per la dispersione delle acque di pioggia; a tal fine le coperture verdi concorreranno al raggiungimento dell'IPT.

ART.72. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS – F)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)" comprendono le parti del territorio destinate prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.
2. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al patrimonio pubblico comunale alla data di approvazione del presente P.P., possono essere acquisite, trasformate e gestite:
   - Come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
   - A cura dei privati, singoli o associati, come di seguito specificato;
   - In forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.

   Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
3. Gli ATS sono soggetti alla redazione di un Progetto di Opera Pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale, ma qualora enti e/o privati (singoli o associati) vogliano presentare un progetto per la realizzazione e la gestione di un servizio di uso pubblico questi dovranno predisporre idoneo P.U.A. che dovrà avere le caratteristiche di cui all'ART.78; in questo caso l'intervento dovrà essere compatibile con gli interessi generali ed i programmi dell'Amministrazione stessa e nella dovrà essere stipulata una convenzione tra le parti nella quale siano espressamente definiti:
   a) Le modalità tecniche di utilizzo dell'area con particolare riferimento alle aggregazioni di attività, al fine di garantirne la specifica funzionalità:
   b) Le modalità di esercizio degli impianti con il regolamento di fruizione da parte della cittadinanza.
4. Agli ATS si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AMBITO	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	IC	IPT
		MQ		%	%
1	Aree per l'istruzione	7.200,00	NO	50%	50%
2	Aree per spazi pubblici attrezzati	3.900,00	SI	25%	75%
3	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.575,00	NO	25%	75%
4	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.200,00	NO	25%	75%
5	Aree per parcheggi	3.140,00	NO	10%	80%
6	Aree per spazi pubblici attrezzati	4.423,00	SI	25%	75%
7	Aree per parcheggi	1.775,00	NO	10%	80%
8	Aree per spazi pubblici attrezzati	17.430,00	SI	25%	75%

ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AMBITO	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	IC	IPT
		MQ		%	%
9	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.125,00	NO	25%	75%
10	Aree per spazi pubblici attrezzati	11.000,00	SI	25%	75%
11	Aree per parcheggi	1.334,00	NO	10%	80%
12	Aree per spazi pubblici attrezzati	6.310,00	SI	25%	75%
13	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.028,00	NO	25%	75%
14	Aree per spazi pubblici attrezzati	4.354,00	SI	25%	75%
15	Aree per parcheggi	2.593,00	NO	10%	80%
16	Aree per spazi pubblici attrezzati	7.060,00	SI	25%	75%
17	Aree per parcheggi	400,00	NO	10%	80%
18	Aree per spazi pubblici attrezzati	3.225,00	NO	25%	75%
19	Attrezzature di interesse comune	8.350,00	NO	50%	50%
20	Aree per parcheggi	1.295,00	NO	10%	80%
21	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.675,00	NO	25%	75%
22	Aree per spazi pubblici attrezzati	349,00	NO	25%	75%

L'HE dovrà essere pari al contesto di riferimento (o 10,00 ml in assenza di contesto).

Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri sulle distanze:

DC (ML)	DF (ML)	
5,00	10,00	
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione dell'opera pubblica.

5. Per l'attuazione perequativa degli interventi di interesse pubblico è ammissibile il ricorso all'istituto della compensazione urbanistica, con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'intera Superficie dell'Ambito, ed il trasferimento del credito edilizio negli ATR.1 e ATR 2; l'entità del credito edilizio deriverà dall'applicazione di un IF pari a 0,30 mc/mq sull'intera Superficie dell'Ambito.
6. Per gli ATS con destinazione "Aree per attrezzature d'interesse comune" e "Aree per spazi pubblici attrezzati" è ammessa anche la realizzazione di Orti Urbani con annesse strutture a carattere commerciale di "Pubblici esercizi" aventi le seguenti caratteristiche:

IC (%)	HE (ML)
10%	4,00

Le strutture dovranno avere le caratteristiche di precarietà e facile amovibilità; la precarietà delle strutture è legata all'uso stagionale di esse, ovvero l'obbligo della loro periodica rimozione, da determinarsi in fase di gestione del P.U.C. con atto dell'organo collegiale comunale competente.

La gestione pubblica di queste strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione dell'area a cura del soggetto privato.

7. Negli ATS con destinazione "Aree per parcheggi" è ammessa la realizzazione delle seguenti attrezzature aggiuntive:
   - chioschi ed attrezzature per l'informazione fino ad un massimo di 30 mq di Superficie lorda;
   - posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
   - servizi igienici;
   - strutture per la cassa, fino ad un massimo di 5,00 mq di Superficie lorda;

   Nel caso di parcheggi interrati si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.
8. Per il miglioramento ambientale e paesaggistico il P.P. intende incentivare la diffusione di coperture verdi per la dispersione delle acque di pioggia; a tal fine le coperture verdi concorreranno al raggiungimento dell'IPT.
9. L'Amministrazione comunale esaminerà in via prioritaria, per le aree di insediamenti urbani prevalentemente consolidati e di rispetto ambientale o attigue allo stesso, progetti che abbiano come oggetto finalità culturali, sociali e assistenziali, progettati come per rappresentare un punto di congiunzione di spazi pubblici, infrastrutture, architetture verticali e orizzontali dei contesti circostanti.

ART.73. IL PARCO DELLA CALATA A MARE DE "IL PIZZO"

1. Il "Parco della Calata a mare de Il Pizzo" comprende le parti del territorio che ricadono nella Zona Territoriale 9 "Parchi Speciali" del PUT della Penisola Sorrentino-Amalfitana, ricompresi in un'area di importante valore storico, artistico ed ambientale quale la zona di interesse archeologico "Resti di ville romane – Calata greca romana – Gallerie" e la "Villa il Pizzo con annesso parco, giardini e accessori".
2. Affinché l'area possa svolgere appieno la propria funzione il P.U.C. dovrà essere attuato attraverso interventi tesi a:
   - La tutela ed il controllo dell'area volti fondamentalmente a conservare e valorizzare i valori geomorfologici, storico-architettonici e paesistici, i cui caratteri di eccezionalità, unicità o esemplarità, vanno tutelati anche ai fini della fruizione, e a prevenire e mitigare gli eventuali rischi con riferimento alla stabilità del suolo, agli aspetti idrogeomorfologici e in generale alla stabilità ecosistemica;
   - Il miglioramento della fruizione dell'area, intraprendendo le azioni necessarie a tal fine, quali il miglioramento dell'accessibilità pedonale e la sistemazione di parti limitate per piccole attrezzature scoperte di verde attrezzato inserite nei contesti paesistici e vegetazionali esistenti. Essa può avere anche carattere sportivo o ricreativo, limitatamente a quelle attività che non richiedono l'uso di motori o mezzi meccanici o attrezzature fisse, e che non comportano comunque apprezzabili interferenze sulla vegetazione arborea presente, o trasformazioni d'uso infrastrutturali ed edilizie o modificazioni sostanziali della morfologia e della permeabilità dei suoli.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento a quanto definito dal P.S. sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC4
DESTINAZIONI RURALI (DE)	DE1, DE2, DE7, DE9, DE10

SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP5, SP6, SP9, SP10, SP11, SP12

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, sono:
   d) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   e) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.

   Le trasformazioni realizzabili dovranno essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento compatibile con il contesto ambientale, avendo cura di definire i percorsi di accesso all'area e la sistemazione degli spazi scoperti. Per l'attuazione dell'intervento potrà essere predisposto apposito P.U.A. di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.
5. La fruizione pubblica dovrà essere opportunamente regolamentata attraverso apposita Convenzione, da sottoscrivere fra i proprietari dei suoli e il Comune in alternativa all'esproprio, al fine di salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale e il permanere delle attività agricole eventualmente esistenti, anche attraverso la realizzazione, sentieri e di aree di sosta pedonali.

ART.74. PARCO TERRITORIALE DI SANT'AGNELLO

1. Il "Parco Territoriale di Sant'Agnello" comprende le parti del territorio che ricadono nella Zona Territoriale 8 "Parchi Territoriali" del PUT della Penisola Sorrentino-Amalfitana, ricompresi in un'area di altopiano e caratterizzata da un ambiente prevalentemente naturale.
2. Affinché l'area possa svolgere appieno la propria funzione il P.U.C. dovrà essere attuato attraverso interventi tesi a consentire il più ampio uso pubblico, che dovrà essere regolamentato al fine di salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale, in linea con quanto previsto dalla pianificazione paesaggistica vigente.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento a quanto definito dal P.S. sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC4
DESTINAZIONI RURALI (DE)	DE1, DE2, DE7, DE9, DE10
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP5, SP6, SP9, SP10, SP11, SP12

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica e la pianificazione paesaggistica vigente, sono:
   f) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
   g) Restauro e risanamento conservativo.

   Le trasformazioni realizzabili dovranno essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento compatibile con il contesto ambientale, avendo cura di definire i percorsi di accesso all'area e la sistemazione degli spazi scoperti.
   Per l'attuazione dell'intervento potrà essere predisposto apposito P.U.A. di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.
   La fruizione pubblica dovrà essere opportunamente regolamentata attraverso apposita Convenzione, da sottoscrivere fra i proprietari dei suoli e il Comune in alternativa all'esproprio, al fine di salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale e il permanere delle attività agricole eventualmente esistenti, anche attraverso la realizzazione, sentieri e di aree di sosta pedonali.

TITOLO VIII – ATTUAZIONE DEL PIANO

ART.75. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO

1. Il P.P. si attua, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, per mezzo di:
   e) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
   f) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
   g) Progetto di Opera Pubblica (OOPP).
2. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione.

ART.76. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)

1. L'Intervento Edilizio Convenzionato si configura come un intervento diretto in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata
2. Con L'I.E.C. il richiedente il titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente alla AC le aree delle stesse.
3. La convenzione è approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
4. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:
   f) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;
   g) La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
   h) La realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria previste del Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità;
   i) La cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza edilizia, o la loro monetizzazione qualora ammesso dalle presenti norme;
   j) Termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
   k) Garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.

ART.77. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. Il P.P. indica le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A.; il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. I P.U.A. sono quei piani che, in accordo con le previsioni del P.U.C. e degli A.P.I., precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
   f) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
   g) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
   h) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
   i) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
   j) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.

3. I P.U.A. sono redatti, in ordine prioritario:
   a) Dal comune;
   b) Dalle società di trasformazione urbana;
   c) Dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei P.U.A. da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il P.U.A. non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di P.U.A. deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
   d) Dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei P.U.A. a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei P.U.A. se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.
4. Il P.U.A. è sempre richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Nell'ambito dei P.U.A., per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
6. I P.U.A. devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.

ART.78. LE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il P.U.A. deve definire:
   a) La massima edificazione nei limiti di applicazione degli Indici Urbanistici di zona;
   b) Le opere di urbanizzazione conseguenti all'edificazione da realizzare e da cedere al Comune;
   c) Gli spazi pubblici e le aree da realizzare e/o cedere al Comune:
   d) La tipologia dei fabbricati di nuova costruzione e la disciplina dei fabbricati esistenti.
2. Non costituiscono varianti al P.U.C.:
   a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
   b) La precisazione dei tracciati viari;
   c) Le modificazioni del perimetro del P.U.A. rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;

d) Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 3 comma 1 lettere a), b), c) e d);
e) Le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del P.U.A., degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del D.M. 1444/1968;
f) Gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della L.R. 19/2009.

3. Al P.U.A. deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel P.U.A. e/o i loro aventi causa, ed il Comune; essa deve prevedere:
   a) L'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli Ambiti di Trasformazione;
   b) L'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
   c) L'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
   d) La cessione gratuita degli standard urbanistici compresi nel P.U.A.;
   e) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
   f) La quota di edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare negli ATR.

ART.79. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A.

1. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno degli Ambiti di Trasformazione, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal P.U.C.
2. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del P.U.A., siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del P.U.C., non saranno considerati nel calcolo della massima edificazione i suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.
3. I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito a partecipare alla trasformazione, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione.
4. Il P.U.A. dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammissibili (interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Ambito di Trasformazione. Le N.T.A. del P.U.A. provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del P.U.A.

5. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione dell'Ambito di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal P.U.A.:
   a) Dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal P.P. per l'Ambito di Trasformazione;
   b) Dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
   c) Prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

ART.80. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti espropriantì nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 327/2001.
2. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
3. La concessione a terzi per la edificazione non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

TITOLO IX – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART.81. MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Le misure di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano adottato e non ancora approvato.
2. Dalla data di Adozione del Piano, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alla realizzazione di interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente e non in contrasto con il Piano adottato, indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Le misure di salvaguardia scattano dalla data di adozione del Piano e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per il periodo previsto dalla L.R. nr. 16/2004.

ART.82. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI N.T.A.

1. È sospesa ogni determinazione sui titoli abilitativi in itinere alla data di adozione del Piano ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano adottato.
2. I titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del Piano, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano adottato, decadono. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.
3. Non si applicano misure di sospensione ai titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del Piano, siano stati iniziati i relativi lavori, e ultimati entro tre anni dalla data di inizio almeno la struttura dell'edificio. Trascorso tale termine si verifica la decadenza a norma delle presenti N.T.A.

ART.83. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI

1. Non costituisce variante al Piano la correzione di errori materiali eventualmente presenti nelle N.T.A., o nelle rappresentazioni grafiche degli elaborati di piano.
2. Gli atti di rettifica di cui al comma 1 sono approvati dal Consiglio Comunale e sono comunicati alla Città Metropolitana. Il Comune pubblica gli atti di rettifica nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.