

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i. e Regolamento Regionale n°5 del 2011

# **Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Strutturale**

---



COMUNE DI SAPRI  
Via Villa Comunale, 1 – Sapri (SA)  
Tel. (+39) 0973/605511

**Il Sindaco**

Dott. Antonio GENTILE

**Il Responsabile del Procedimento**

Ing. Alberto CIORCIARO

**Il Responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale**

Arch. Emilio BOSCO

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**

Arch. Antonio OLIVIERO

Arch. Giuseppe BRUNO

Arch. Amalia BEVILACQUA

Pian. Terr. Giuseppe SERVILLO

**Studi Specialistici**

Agr. Fabio SORRENTINO

Geol. Giuseppe ROMANZI

PhD Giovannipaolo FERRARI

Dott.ssa Claudia MUCCIOLO



## Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
CAPO I – GENERALITÀ .....	7
ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	7
ART.2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PUC .....	7
ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PUC E LORO INTERPRETAZIONE.....	8
ART.4. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL PUC.....	9
ART.5. RAPPORTI DEL PUC CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE .....	11
ART.6. RAPPORTI DEL PUC CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	11
ART.7. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE.....	11
ART.8. RAPPORTI DEL PUC CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO.....	12
ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	12
ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PUC O NON ABILITATI.....	13
ART.11. FABBRICATI ESISTENTI NEGLI AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .....	13
CAPO II – DEFINIZIONI.....	14
ART.12. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO .....	14
ART.13. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE .....	14
ART.14. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO .....	24
ART.15. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO.....	24
ART.16. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI.....	26
ART.17. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI .....	26
ART.18. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO.....	26
ART.19. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	27
 TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO .....	28
CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	29
ART.20. ATTUAZIONE DEL PUC.....	29
ART.21. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	29
ART.22. I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	29
ART.23. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	30
ART.24. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO.....	32
CAPO II – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO.....	34
ART.25. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO PER RETI INFRASTRUTTURALI ED IMPIANTI .....	34
ART.26. VINCOLI E PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E SISMICA .....	37
ART.27. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI.....	37
ART.28. ALTRE TUTELE E/O SALVAGUARDIE.....	38
ART.29. SALVAGUARDIA DI IMMOBILI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO..	39
ART.30. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE.....	40



ART.31. TUTELA DELLE AREE ARCHEOLOGICHE.....	40
ART.32. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI.....	41
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI.....</b>	<b>42</b>
<b>CAPO I – USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO .....</b>	<b>43</b>
ART.33. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI .....	43
ART.34. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE .....	43
<b>CAPO I – IL SISTEMA NATURALE, RURALE E APERTO .....</b>	<b>45</b>
ART.35. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE, RURALE E APERTO .....	45
ART.36. IL PARCO DEL MONTE CERASO.....	45
ART.37. IL PARCO FLUVIALE DEL TORRENTE BRIZZI .....	46
ART.38. AREA DI RINATURALIZZAZIONE DELL'EX CAVA .....	47
ART.39. AMBITO COSTIERO.....	48
ART.40. SPAZI NATURALI E SEMINATURALI.....	49
ART.41. AREE AGRICOLE ORDINARIE .....	50
ART.42. AREE AGRICOLE PERIURBANE DI SALVAGUARDIA.....	50
ART.43. VERDE DI PROTEZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE .....	52
ART.44. VERDE DI SALVAGUARDIA DEL NUCLEO ANTICO .....	52
ART.45. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO .....	53
ART.46. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO .....	55
ART.47. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO .....	55
ART.48. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO	56
<b>CAPO III – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE .....</b>	<b>58</b>
ART.49. NUCLEO ANTICO (BORGO DELLA MARINELLA) .....	58
ART.50. IMPIANTO STORICO.....	59
ART.51. TESSUTO URBANO PREVALENTEMENTE COMPIUTO .....	61
ART.52. INSEDIAMENTI URBANI REALIZZATI MEDIANTE PUA.....	64
ART.53. INSEDIAMENTI EXTRAURBANI RESIDENZIALI .....	65
ART.54. AGGREGATI EDILIZI DA RIQUALIFICARE .....	66
ART.55. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI GENERALI .....	67
ART.56. AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO.....	67
ART.57. AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE .....	68
ART.58. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE.....	68
ART.59. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E DI INTERESSE TERRITORIALE .....	68
ART.60. AREE PER L'ISTRUZIONE.....	69
ART.61. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A VERDE URBANO E PER IL GIOCO .....	70
ART.62. AREE PER PARCHEGGI .....	71
ART.63. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE .....	71



CAPO IV – IL SISTEMA PRODUTTIVO.....	73
ART.64. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI .....	73
ART.65. INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI ESISTENTI.....	74
CAPO V – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE .....	75
ART.66. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ .....	75
ART.67. IMPIANTI TECNOLOGICI.....	75
ART.68. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	75
ART.69. AREA PORTUALE.....	76
ART.70. PARCO FERROVIARIO .....	76
CAPO VI – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	78
ART.71. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	78
CAPO VII – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	79
ART.72. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	79
ART.73. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI DELLA REC.....	79
 TITOLO IV – IL MODELLO PEREQUATIVO.....	 81
CAPO I – IL MODELLO PEREQUATIVO .....	82
ART.74. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	82
ART.75. GLI AMBITI DI EQUIVALENZA E L’INDICE DI EDIFICABILITÀ VIRTUALE .....	82
ART.76. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE .....	83
ART.77. CASI DI INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE.....	84
ART.78. LA TESORERIA PEREQUATIVA.....	84
 TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	 85
CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	86
ART.79. MISURE DI SALVAGUARDIA .....	86
ART.80. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL’ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA.....	86
ART.81. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI .....	86



## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

---



---

**CAPO I – GENERALITÀ**

---

**ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), 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 PUC è stato predisposto nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia di cui alla L.R. 16/2004.
3. Il PUC definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno (PTCP).
4. Le presenti norme, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC.

**ART.2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PUC**

1. Il PUC è lo strumento recante previsioni di assetto, tutela, trasformazione ed utilizzazione del territorio efficaci a tempo indeterminato, che vanno a configurare un quadro di governo del territorio permanente, nell'ambito ed in coerenza con il quale definire gli interventi di breve periodo.
2. Il PUC assume, quale obiettivo generale, la sostenibilità (sociale ambientale ed economica) dell'assetto del territorio, da perseguire attraverso il recupero della città esistente (ed in generale, del territorio urbanizzato e delle presenze insediative urbane nello spazio rurale) ed il contenimento dello *sprawl* urbano, salvaguardando le risorse naturali e storico-culturali, e preservando gli insediamenti dai rischi naturali.
3. In attuazione delle previsioni di cui all'art.23 della L.R. 16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del PTR e del PTCP, costituiscono oggetto del PUC:
  - 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 PUC al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del PUC:
- a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
- b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
- c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del PUC sull'ambiente.

### ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PUC E LORO INTERPRETAZIONE

1. Il PUC è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATI	SCALA
<b>A. QUADRO CONOSCITIVO</b>	
Tav. A.1 "Inquadramento Territoriale"	50.000
Tav. A.2 "Carta della pianificazione sovraordinata"	50.000
Tav. A.3 "Carta della pianificazione comunale vigente"	1:6.000
Tav. A.3.1 "Permessi a costruire rilasciati dal 2011 ad oggi"	1:6.000
Tav. A.4 "Carta dei beni vincolati ed altri elementi di interesse storico/culturale/identitario"	1:6.000
Tav. A.4.1 "Aree percorse e/o danneggiate dal fuoco"	1:6.000
Tav. A.5 "Carta del potenziale archeologico"	1:6.000
Tav. A.6 "Rete infrastrutturale ed impianti tecnologici e speciali e relative fasce di rispetto"	1:6.000
Tav. A.7 "Carta dell'evoluzione storico-insediativa del territorio"	1:6.000
Tav. A.8 "Classificazione tipologica dei tessuti urbani e delle aree edificate extraurbane del territorio comunale"	1:6.000
Tav. A.9 "Articolazione funzionale del territorio edificato"	1:6.000
Tav. A.10 "Carta delle proprietà pubbliche"	1:6.000
Tav. A.11 "Ricognizione delle pratiche di condono edilizio"	1:6.000
<b>B. QUADRO PROGETTUALE – COMPONENTE STRUTTURALE</b>	
Tav. B.1 "Strategie complessive per il territorio comunale"	1:6.000
Tav. B.2 "La rete ecologica comunale e l'infrastruttura verde urbana"	1:6.000
Tav. B.3 "Carta della trasformabilità del territorio"	1:6.000
Tav. B.4 "Carta degli Ambiti di Equivalenza"	1:6.000
Tav. B.5.A "La disciplina strutturale del PUC"	1:6.000
Tav. B.5.B "La disciplina strutturale del PUC"	1:2.000
Tav. B.6 "Carta della fattibilità delle azioni di Piano"	1:6.000
<b>C. QUADRO PROGETTUALE – COMPONENTE PROGRAMMATICA</b>	
Tav. C.1.A "La disciplina programmatica/operativa del PUC"	1:6.000
Tav. C.1.B "La disciplina programmatica/operativa del PUC"	1:2.000





Tav. C.2 "Carta della fattibilità delle azioni di Piano"	1:6.000
<b>D. DOCUMENTI DESCRITTIVO-NORMATIVI</b> Rel. D.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo" Rel. D.2 "Relazione della potenzialità archeologica" Rel. D.3 "Relazione Tecnico – Progettuale" Rel. D.4 "Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Strutturale" Rel. D.5 "Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Programmatica" Rel. D.6 "Atti di programmazione degli interventi"	
<b>E. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE</b> Rel. E.1 "Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale"	
<b>F. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b> Rel. F.1 "Rapporto Ambientale" Rel. F.2 "Valutazione di Incidenza Ambientale" Rel. F.3 "Sintesi non Tecnica"	

2. Sono inoltre parte integrante del PUC i seguenti studi specialistici:
  - Studio geologico-tecnico;
  - Studio agronomico;
  - Relazione socio-economica e demografica;
  - Zonizzazione acustica.
3. 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 delle Disposizioni Strutturali e delle Disposizioni Programmatiche.
4. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore.
5. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.
6. Nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

#### **ART.4. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL PUC**

1. Il PUC 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 PUC sono tese 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 non contingenti, ma appunto strutturali. 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 garantire 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. 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 Attuativi, 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.
4. Le disposizioni programmatiche del PUC debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza quinquennale.
5. Le disposizioni del PUC hanno:
- a) Valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di API o RUEC.
  - b) Valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e



valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi.

- c) Valore di direttiva per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:
- La capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi;
  - Il tipo di funzioni ammissibili;
  - L'entità delle dotazioni territoriali.
6. Solo le disposizioni combinate degli API e del RUEC sono conformativi del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.

#### **ART.5. RAPPORTI DEL PUC CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE**

1. Le previsioni grafiche e normative del PUC sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

#### **ART.6. RAPPORTI DEL PUC CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) sono formati in successione temporale nell'arco di validità del PUC e in conformità alle previsioni del PUC stesso, del quale non possono modificare i contenuti.
2. Agli API compete la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico che il Comune intende realizzare, in relazione alla programmazione finanziaria dell'Ente.
3. Gli API hanno validità triennale a far data dalla loro approvazione; i relativi contenuti si coordinano con il bilancio pluriennale comunale e con le previsioni del programma triennale delle opere pubbliche e dell'elenco annuale delle opere pubbliche.

#### **ART.7. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE**

1. Il PUC 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 PUC.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC 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 PUC.

**ART.8. RAPPORTI DEL PUC CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO**

1. Il PUC al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del PUC:
  - d) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
  - e) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
  - f) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del PUC sull'ambiente.
2. Successivamente all'approvazione del PUC dovrà avviarsi la fase di monitoraggio del PUC che verificherà periodicamente l'efficacia delle azioni promosse dal PUC 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 PUC;
  - c) Le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate saranno rese pubbliche con cadenza almeno triennale, in concomitanza con l'aggiornamento degli API;
  - d) Le informazioni raccolte con il monitoraggio ambientale sono prese come riferimento in caso di modifiche generali al PUC ed indirizzano la formazione degli API, dei PUA e l'eventuale adeguamento delle previsioni del PUC.

**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 NTA, quindi, hanno in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal PUC 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 NTA, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PUC da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima 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 dal Regolamento Urbanistico Edilizio, dalle presenti Norme, e dai Regolamenti Comunali.

**ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PUC O NON ABILITATI**

1. I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del PUC qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili, individuati, per le diverse Zone Territoriali Omogenee.
2. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PUC possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risana-mento Conservativo.
3. Sui fabbricati e/o manufatti abusivi (sprovvisti di titolo abilitativo o con titolo abilitativo annullato) è consentita unicamente la manutenzione ordinaria finalizzata alla mera conservazione dell'edificato oltre ad interventi di messa in sicurezza a tutela della pubblica incolumità.

**ART.11. FABBRICATI ESISTENTI NEGLI AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. Negli Ambiti sottoposti agli strumenti urbanistici attuativi del PUC, i fabbricati la cui destinazione d'uso risulti conforme alle norme di zona, o che tali divengano in seguito ai programmi proposti, possono essere sottoposti ad interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, e di Ristrutturazione Edilizia fermo restando che la relativa capacità edificatoria si sottrae a quella più generale prevista dallo strumento urbanistico di riferimento.



---

**CAPO II – DEFINIZIONI**

---

**ART.12. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO**

1. Il PUC individua nell'elaborato "*Rel. D.3 – Relazione Tecnico – Progettuale*" il fabbisogno insediativo comunale 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 con gli API; in sede di revisione degli API, a seguito del monitoraggio di cui all'0 e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del PUC può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del PUC e con le capienze insediative da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.

**ART.13. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE**

1. Ai fini dell'applicazione delle NTA sono considerati parametri urbanistici:
  - **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.
  - **ST – Superficie territoriale** (mq). Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.  $[St = Sf + Sstandard + Sstrade]$ . La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal Piano.
  - **IT – Indice di edificabilità territoriale** (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.  $[It = Vmax/St]$



- **UT – Indice di utilizzazione territoriale** (mq/mq). È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. [Ut=SLP/St]
- **SF – Superficie fondiaria** (mq). Superficie del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto. [Sf = St – Sstandard – Sstrade]
- **IF – Indice di edificabilità fondiaria** (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. [If=Vmax/Sf]
- **UF – Indice Di Utilizzazione Fondiaria** (mq/mq). È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. [Uf=SLPt/Sf]
- **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.
- **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.
- **RC – Rapporto di Copertura** (%). È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. [Rc= Sc/Sf; Rc= Sc/St]
- **SP – Superficie permeabile** (%). Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, 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 inghiaciati 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).
- **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.



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.
- **SLP – Superficie Lorda di Pavimento** (mq). Superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva (SLPt) di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.
- **SU – Superficie Utile Abitabile** (mq). Superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile
- **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.





- **S – Superficie convenzionale** (mq). Superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. [ $S = SU + 60\% (Sa + Sp)$ ]
- **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 per superficie parcheggi si intende 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 (Su) 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.
- **Superficie calpestabile** (mq). Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- **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 è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se:
  - a) La copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza.
  - b) Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.

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.
- **V – Volume di un fabbricato (mc).** Somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna.  $[V = SLP \times H]$ . 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.
- **Linea di Gronda.** La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.
- **Piano di Campagna.** Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio urbanistico.
- **Linea di Terra.** La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- **Sedime.** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- **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.
- **Piano fuori terra.** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano seminterrato.** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.



- **Piano interrato.** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Sottotetto.** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.  
Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso.  
Affinché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.
- **Soppalco.** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/3 della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) o di Superficie Accessoria (SA). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
- **Numero dei piani.** Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della Superficie Lorda (SL).
- **Volume tecnico.** I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:
  - a) Le cabine elettriche ed i locali caldaia;
  - b) Gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
  - c) Gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  - d) Gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
  - e) Gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
  - f) Lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
  - g) I serbatoi idrici;
  - h) Le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  - i) Vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;



j) Le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;

k) Gli impianti tecnologici in genere;

l) Tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati.

I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini di parametri:

a) Il primo, positivo, di tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette;

b) Il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni.

- **Pertinenza.** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- **Alloggio.** L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegno, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.



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 PUC 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, ma solo in aderenza ad edifici preesistenti 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 discontinuità 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 finestrato.

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.14. 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 (RUEC).
2. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e sul patrimonio edilizio esistente, sono definite nel RUEC con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001.
3. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita al successivo "Capo II – Vincoli, tutele e fasce di rispetto".

**ART.15. 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 nei seguenti raggruppamenti:
  - a) Destinazioni Residenziali;
  - b) Destinazioni Turistico – Ricettive;
  - c) Destinazioni Commerciali e Direzionali;
  - d) Destinazioni Produttive;
  - e) Destinazioni Agricole;
  - f) Servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. Si definisce cambio di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 3.
5. I raggruppamenti di destinazione d'uso sono specificati nella seguente tabella:

<b>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</b>	
DR1	Residenza
DR2	Residenza collettiva non turistica (es. collegi)
<b>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</b>	
DT1	Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari (es. centri congressuali)
DT2	Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R.
DT3	Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta (es. campeggi e villaggi turistici) come definiti dalla L.R. 13/1993
<b>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</b>	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)





DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DC4	Pubblici esercizi
DC5	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DC6	Attività finanziarie ed assicurative
DC7	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi
DC8	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
<b>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</b>	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione)
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
DP4	Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti
<b>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</b>	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Annessi agricoli pertinenziali al fondo
DE3	Impianti produttivi agro-alimentari, serre
DE4	Impianti per allevamento e lavorazioni connesse
DE5	Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali
DE6	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
DE7	Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping)
DE8	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
<b>SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)</b>	
SP1	Servizi pubblici
SP2	Attività sanitarie ed assistenziali
SP3	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso
SP4	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
SP5	Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
SP6	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria
SP7	Attività di svago, riposo e sportive
SP8	Servizi tecnici e tecnologici



6. Si definisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante il passaggio tra le differenti categorie funzionali di cui al precedente comma 3.
7. Il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, mentre il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è ammissibile negli interventi di Ristrutturazione Edilizia.

#### **ART.16. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI**

1. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano, al fine di migliorare l'igiene e la salubrità dell'immobile, è consentito l'incremento una tantum fino ad un massimo di 20 mc, per ogni unità immobiliare, purché organicamente inseriti nell'impianto strutturale preesistente
2. Tale norma è applicabile una sola volta a condizione che siano comunque rispettate le distanze dai fronti e dai confini.

#### **ART.17. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI**

1. È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, realizzati alla data di adozione del PUC alle condizioni di cui alla L.R. 15/2000 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) e s.m.i.
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, calcolati sulla volumetria resa abitativa.
3. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della L. 1150/1942, salvo che il Consiglio Comunale con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici. Gli spazi per parcheggi pertinenziale dovrà essere ubicato nel territorio comunale ed in prossimità dell'unità principale, cioè, ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio fra il parcheggio ed il bene principale.

#### **ART.18. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO**

1. I lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, devono essere autorizzati 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.



Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

**ART.19. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico.
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 il Comune.
3. Il Comune si farà promotore di strumenti specifici atti ad abbattere le barriere architettoniche al fine di consentire alle persone con ridotte o impedito capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.



## **TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

---



---

**CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

---

**ART.20. ATTUAZIONE DEL PUC**

1. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo (intervento indiretto), secondo quanto stabilito dalle presenti norme.
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente nel rispetto di grandezze e indici che regolano ciascuna delle componenti del sistema territoriale.
3. Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalle presenti norme. Il ricorso a PUA è obbligatorio ogniqualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati che costituiscono le disposizioni programmatiche.

**ART.21. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

1. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto 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.
2. L'intervento edilizio diretto, in coerenza con le disposizioni delle NTA e del RUEC, è subordinato nei diversi casi al rilascio di un titolo abilitativo per come definito dal RUEC.
3. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o all'impegno formale del richiedente di realizzarle a propria cura e spese.

**ART.22. I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

1. I PUA sono quei piani che, in accordo con le previsioni del PUC e degli API, 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. 1150/1942 e s.m.i.;
  - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
  - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
  - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
2. Il PUA è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dal PUC.



3. Nell'ambito dei PUA, 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.
4. I PUA 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.
5. L'attuazione dei PUA è concessa con i modi ed alle condizioni riportate negli API e nel RUEC.
6. Nei PUA devono essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni singolo lotto, in modo che gli indici territoriali di progetto siano complessivamente contenuti nei valori fissati dalla presente normativa. In particolare i PUA dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi nazionali e regionali cui si rimanda, ed in particolare tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani Attuativi dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
7. L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.
8. I proprietari dovranno cedere al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e realizzare le opere di urbanizzazione primaria, a parziale scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

### **ART.23. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI**

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del PUC, deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.
2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard



come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- a) Qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- b) Qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- c) In relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- d) Qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc., in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
- e) Qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
- f) Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico;
- g) Qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.

La presente casistica (riportata a titolo esemplificativo e non esaustivo) è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

3. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle ZTO C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.
4. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.



5. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.
6. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
7. Nel rispetto delle finalità di cui al comma 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

#### **ART.24. 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 Au-





to dichiarazione Sostitutiva (ai sensi del D.P.R. 45/2000) che certifichi l'assenza di vincolo di asservimento sull'area o specifichi la quantità di volumetria già realizzata mediante asservimento.



---

**CAPO II – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO**

---

**ART.25. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO PER RETI INFRASTRUTTURALI ED IMPIANTI**

1. Di seguito sono riportate le norme relative ai vincoli ed alle fasce di rispetto gravanti sul territorio comunale in virtù di legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti. Tali vincoli sono riportati nell'elaborato *"Tav. A.6 – Rete infrastrutturale ed impianti tecnologici e speciali e relative fasce di rispetto"*, ed in esse ogni intervento è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.
2. Gli eventuali vincoli non indicati nell'elaborato, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
3. Rete infrastrutturale energetica:
  - A. Distanze da elettrodotti: 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.
  - B. Metanodotto: Nell'ambito delle fasce di rispetto dei 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. Rete infrastrutturale della mobilità:
  - A. Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali: le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate all'eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale. L'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze 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.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare: strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia; reti idriche; reti fognanti; canalizzazioni irrigue; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; cabine di distribuzione elettrica; recinzioni e siepi; parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati. Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale. Quando l'applicazione della norma di cui al presente comma alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze. 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 gazebo 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;
- g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.
- Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.
- B. Fasce di rispetto della rete ferroviaria: le fasce di rispetto individuano 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. In tale fascia è vietato costruire manufatti di qualsiasi specie, e le trasformazioni fisiche ammissibili dovranno essere autorizzate dagli uffici competenti. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare: strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia; reti idriche; reti fognanti; canalizzazioni irrigue; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; cabine di distribuzione elettrica; recinzioni e siepi; parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
5. Impianti tecnologici:
- A. Depuratore: Riferimento normativo per l'impianto di depurazione 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.
- B. Impianti fissi delle Telecomunicazioni e Radiotelevisivi: Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate in un raggio di 25 ml dall'individuazione puntuale degli impianti di cui alla presenta lettera.



6. Vincolo Forze Armate: nelle zone sottoposte a vincolo Forze Armate valgono le disposizioni riportate nelle leggi Nazionali in materia di Edilizia militare.
7. 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.
8. 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.

#### **ART.26. VINCOLI E PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E SISMICA**

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente allo "Studio Geologico -Tecnico" allegato al PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il Bacino Idrografico del fiume Sele, del quale si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.
3. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello "Studio Geologico-Tecnico" allegato al PUC.
4. Gli interventi in area non suscettibile di trasformazione dalle risultanze dello Studio Geologico-Tecnico e del PSAI, potranno essere soggetti a proposta di variante al PSAI a seguito di monitoraggi strumentali e/o opere di mitigazione del rischio come indicato dall'art. 58 delle NTA del PSAI dell'AdB Sinistra Sele.

#### **ART.27. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI**

1. Nell'elaborato "*Tav. A.4 Carta dei beni vincolati ed altri elementi di interesse storico/culturale/identitario*", sono individuati i beni di interesse paesaggistico di cui agli artt. 140 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e precisamente:
  - a) Le zone dichiarate di notevole interesse pubblico (Zona costiera ex D.M. 20/07/1966)
  - b) I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare (lett. a);
  - 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 ml ciascuna (lett. c);
  - d) I territori di protezione esterna dei parchi (lett. f);



- e) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 277/2001 (lett. g);
- f) Le zone di interesse archeologico (lett. m);
2. Per le zone gravate da usi civici (lettera h), si rimanda allo Studio Specialistico Agronomico che individua tale categoria nella tav. "Carta degli usi civici".
3. Per le zone di interesse archeologico si rimanda all'ART.31.
4. Ogni intervento nelle zone individuate ai commi precedenti è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela, e alla specifica normativa vigente a cui si rimanda.
5. Le eventuali tutele non indicate nella Tav. A.4, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

#### **ART.28. ALTRE TUTELE E/O SALVAGUARDIE**

1. Nell'elaborato "*Tav. A.4 Carta dei beni vincolati ed altri elementi di interesse storico/culturale/identitario*", sono individuate le altre tutele e/o salvaguardie e precisamente:
  - a) Siti di Interesse Comunitario: nell'ambito ed in prossimità dei SIC tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva Valutazione di Incidenza, ed al rispetto delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali vigenti in materia. Valgono inoltre le disposizioni dei Piani di Gestione se esistenti.
  - b) Sorgenti ad uso idropotabili: per tali tipi di sorgenti, disciplinate dal D.Lgs. 152/2006, valgono due ambiti di protezione:
    - Il primo, classificato come zona di tutela assoluta, con profondità pari a 10 ml dal perimetro degli impianti di captazione, nel quale è vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi;
    - Il secondo, classificato zona di rispetto, con profondità di 200 ml dagli impianti di captazione, nel quale è vietata ogni edificazione.
  - c) Geositi: in quanto testimonianza della storia dell'evoluzione geologica del territorio ed elemento di valenza paesaggistica, scientifica e culturale, i geositi costituiscono una significativa componente strutturale del territorio. Le disposizioni di piano, in conformità con il PTR, sono volte alla conservazione, tutela e valorizzazione dei geositi al fine di preservarne le specifiche conformazioni e caratterizzazione. Nelle more di una specifica perimetrazione areale, ai fini della loro conservazione sono vietate tutte le attività, le azioni e gli interventi che possono determinare degradazione, alterazione o occultazione dei caratteri propri del bene, ed in particolare gli sbancaamenti o movimenti di terra, il prelievo di elementi lapidei anche non contenenti evidenze di fossili, nonché l'introduzione di qualsiasi elemento o modificazione che possa interferire con i caratteri dei geositi. Tale disposizione di salvaguardia (salvo



- diversa dimostrazione) si applica in un raggio di 25 ml dall'individuazione puntuale del geosito.
- d) Vincolo idrogeologico: riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 1126/1926 e delle leggi regionali di settore; le opere da realizzarsi nell'ambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 1126/1926 e della legislazione regionale in materia.
- e) Distanze dai corsi d'acqua: fermo restando l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004, lungo i corsi d'acqua per una fascia di profondità dal limite del demanio di ml 10,00, è sempre vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura. Ai sensi della L.R. 14/1982 per gli edifici ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti interventi per l'adeguamento igienico – sanitario con aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
2. Eventuali altre aree sottoposte a tutela/salvaguardia non indicate nella Tav. A.4, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

#### **ART.29. SALVAGUARDIA DI IMMOBILI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO**

1. Il PUC riporta nell'elaborato "*Tav. A.4 Carta dei beni vincolati ed altri elementi di interesse storico/culturale/identitario*" gli edifici di interesse storico-architettonico vincolati, nonché gli immobili che conservano caratteri e valenze storico/architettonici di elevato valore.
2. Gli interventi edilizi su detti immobili 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; solai; volte; scala principale originaria; 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, comignoli, elementi decorativi, ecc.).
3. I tipi di interventi edilizi effettuabili sono:
- a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro e risanamento conservativo;
  - d) Demolizione limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.
- Per gli interventi edilizi consistenti nel Restauro e Risanamento conservativo il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
4. È prescritta la conservazione dei complessi civili e religiosi (palazzi, conventi, cappelle, etc.) ubicati in prossimità del centro o nel territorio rurale aperto, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali.

### **ART.30. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE**

1. Sugli edifici rurali, fontanili, abbeveratoi, edicole o altri manufatti antichi, ancorché parzialmente alterati o non integri, indicati nell'elaborato "*Tav. A.4 Carta dei beni vincolati ed altri elementi di interesse storico/culturale/identitario*" sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo.
2. Sugli spazi scoperti di immediata pertinenza sono prescritti interventi di sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica.
3. È ammessa l'utilizzazione degli ambienti interni praticabili a fini residenziali, turistici o socioculturali.
4. L'Amministrazione Comunale comunque promuove azioni legate a un uso consapevole (escursionistico, didattico, pratica dell'agricoltura biologica) allo scopo di generare benefici sociali, culturali e ambientali per la comunità ospitante.

### **ART.31. TUTELA DELLE AREE ARCHEOLOGICHE**

1. Nell'elaborato "*Tav. A.5 Carta del potenziale archeologico*" sono individuate le aree che presentano una potenzialità archeologica suddivise in:
  - a) Aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi artt. 10 – 13 del D.Lgs. 42/2004;
  - b) Aree archeologiche indiziate;
  - c) Ambiti di attenzione archeologica.





2. Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico, fatte salve misure più restrittive stabilite dal Ministero dei Beni e dell'Attività Culturali e del Turismo e dai suoi organi periferici, sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricerca archeologica, alla tutela e alla valorizzazione (definiti da piani o progetti pubblici) previa autorizzazione della competente Soprintendenza. Tali aree non sono dunque trasformabili.
3. Nelle aree indiziate ai fini archeologici, così come perimetrare dal PUC, tutti gli interventi che comportino scavi o movimento terra necessitano di:
  - a) Se di iniziativa pubblica (in applicazione dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016) e privata che comportino scavi o movimento terra necessitano di parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà richiedere, in sede istruttoria, saggi e scavi archeologici preventivi con oneri a carico della committenza. Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà alla committenza le eventuali successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività di cui sopra;
  - b) Se di iniziativa privata sarà compito dell'Ufficio Tecnico comunale competente, informare la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio al fine di verificare la eventuale necessità di prevedere un esame del progetto di trasformazione previsto, al fine individuare e mettere in atto le necessarie forme di tutela e di attenzione da adottarsi nella fase delle operazioni stesse di scavo.
4. Qualunque rinvenimento di natura archeologica avvenga nel territorio comunale, anche in aree esterne a quelle perimetrare come "di interesse archeologico", è soggetto al dispositivo di tutela di cui all'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.

#### **ART.32. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI**

1. I siti definiti potenzialmente contaminati nel PRB della Regione Campania sono individuati nell'elaborato "*Tav. A.9 – Articolazione funzionale del territorio*".
2. I progetti di opere pubbliche e gli interventi da realizzare in tali siti dovranno essere corredati dagli elaborati tecnici di caratterizzazione ambientale dell'area di intervento che dovranno attestare/assicurare (sulla base di un'analisi storica delle potenziali fonti di inquinamento correlate alla pregressa attività):
  - a) La non sussistenza di valori di contaminazione del suolo tali da determinare rischi per l'ambiente;
  - b) L'individuazione di possibili interventi di confinamento e/o bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti;

Il progetto delle eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi previsti.



## **TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI**

---



## CAPO I – USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO

### ART.33. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI

1. La disciplina del territorio comunale definita dal PUC negli elaborati grafici, nonché, dalle presenti Norme è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
  - Il Sistema Naturale, Rurale ed Aperto
  - Il Sistema Insediativo e Relazionale;
  - Il Sistema Produttivo;
  - Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture;
  - Il Sistema degli Ambiti di Trasformazione.
2. Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del PUC e corrispondono agli ambiti che compongono il sistema territoriale complessivo e delle relazioni che legano tali sistemi.

### ART.34. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1. Le componenti strutturanti il territorio comunale sono suddivise in zone omogenee, come risulta dalle tavole grafiche del PUC, secondo la seguente classificazione:

SI-STEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SOTTOZONA
NATURALE, RURALE ED APERTO	Ambito costiero	
	Spazi naturali e seminaturali	
	Area di rinaturalizzazione dell'ex Cava	
	Il Parco del Monte Ceraso	
	Il Parco fluviale del Torrente Brizzi	
	Aree agricole ordinarie	
	Aree agricole periurbane di salvaguardia	
	Verde di protezione della rete infrastrutturale	
	Verde di Salvaguardia del Nucleo antico	
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	Nucleo antico (Borgo della Marinella)	
	Impianto storico	
	Tessuto urbano prevalentemente compiuto	
	Tessuto urbano del waterfront	



	Insedimenti urbani realizzati mediante PUA	
	Insedimenti extraurbani	
	Aggregati edilizi da riqualificare	
	Aree per attrezzature e servizi generali	Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (F1)
		Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F2)
	Aree per attrezzature e servizi di livello locale	Aree per attrezzature di interesse comune e di interesse territoriale (G1)
		Aree per l'istruzione (G2)
		Aree per spazi pubblici attrezzati (G3)
Aree per parcheggi (G4)		
<b>PRODUTTIVO</b>	Insedimenti produttivi esistenti	
	Insedimenti turistico-ricettivi esistenti	
<b>MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE</b>	Viabilità esistente	
	Rete Ferrovia "Tirrenica Meridionale"	
	Viabilità di nuova realizzazione	
	Viabilità da potenziare e riqualificare	
	Percorsi di mobilità sostenibile di nuova realizzazione	
	Sentieri da valorizzare	
	Area portuale	
	Parco ferroviario	
	Aree di riqualificazione urbanistica del parco ferroviario	
	Impianti tecnologici	
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	Ambito di Trasformazione Residenziale ad attuazione perequativa	
	Ambito di Trasformazione Turistico	
	Ambito di Trasformazione Produttivo	
	Ambito di Trasformazione per Servizi	
	Ambito di Trasformazione per Servizi ad attuazione perequativa	



---

**CAPO I – IL SISTEMA NATURALE, RURALE E APERTO**

---

**ART.35. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE, RURALE E APERTO**

1. Il Sistema Naturale, Rurale e Aperto comprende le parti di territorio connotate dalla presenza di risorse di elevato valore ecologico ed ambientale e quelle con prevalente utilizzazione agricola e forestale.
2. Le disposizioni delle presenti norme sono finalizzate a garantire:
  - La tutela dell'integrità del valore ecologico e paesaggistico degli spazi aperti naturali e seminaturali;
  - La salvaguardia della qualità delle acque, degli alvei e delle fasce di contesto dei corpi idrici superficiali;
  - La tutela e la valorizzazione delle emergenze geologiche;
  - La salvaguardia e la valorizzazione produttiva degli spazi rurali aperti e delle relative matrici ambientali e paesaggistiche;
  - La rinaturalizzazione e/o riqualificazione di elementi ed aree di potenziale interesse ambientale.
3. Conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/1968, al pari delle zone E, il sistema Naturale, Rurale e Aperto rappresenta le parte del territorio destinate ad usi agricoli, e si articola nelle seguenti componenti:
  - Il Parco del Monte Ceraso;
  - Il Parco fluviale del Torrente Brizzi;
  - Area di rinaturalizzazione dell'ex Cava;
  - Ambito Costiero;
  - Spazi naturali e seminaturali;
  - Aree Agricole Ordinarie;
  - Aree agricole periurbane di salvaguardia;
  - Verde di protezione della rete infrastrutturale;
  - Verde di Salvaguardia del Nucleo antico;
4. Le trasformazioni ammissibili dovranno rispettare i criteri, indici e parametri urbanistici definiti negli 0, 0, ART.47.

**ART.36. IL PARCO DEL MONTE CERASO**

1. La zona omogenea "Parco del Monte Ceraso" individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità.
2. Obiettivo primario del PUC in tale zona è sviluppare un articolato programma di risanamento ambientale e paesaggistico finalizzato alla fruibilità dei luoghi.



3. In tale zona omogenea non sono ammessi interventi che modifichino negativamente l'assetto paesaggistico naturalistico e geomorfologico delle aree interessate, ed è auspicabile:
- La realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili da realizzare in terra stabilizzata;
  - La realizzazione di aree di sosta attrezzate, con IPT pari all'80%;
  - Interventi di ingegneria naturalistica;
  - Interventi sulla vegetazione, con la riqualificazione e bonifica della vegetazione esistente.
  - Interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia esistente senza incrementi volumetrici e di superficie coperta, anche prevedendo nuova destinazione d'uso ma limitata a funzioni ricettive agrituristiche. In tal senso, Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, per i manufatti preesistenti comprendono:
    - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
    - Restauro e Risanamento Conservativo
4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7

5. Sono ammessi interventi di rimboschimento ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale

### **ART.37. IL PARCO FLUVIALE DEL TORRENTE BRIZZI**

- La zona omogenea "Parco fluviale del Torrente Brizzi" comprende suoli adiacenti e/o contigui alla rete idrografica del torrente Brizzi, in assetto prevalentemente naturale o seminaturale.
- Obiettivo primario del PUC in tale zona è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale e delle aree agricole del suo intorno, con finalità sia paesistico – naturalistiche sia ricreativo – fruitive, da attuare attraverso specifica strumentazione urbanistica attuativa o negoziale (es. "Contratti di Fiume"), che garantisca
  - Il miglioramento della vivibilità dell'ecosistema presente;
  - La rinaturalizzazione dell'alveo fluviale con interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ove possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde.
- In tale zona omogenea non sono ammessi interventi che modifichino negativamente l'assetto paesaggistico naturalistico e geomorfologico delle aree interessate, ed è auspicabile:
  - La realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili da realizzare in terra stabilizzata;



- b) La realizzazione di aree di sosta attrezzate, con IPT pari all'80%;
- c) La realizzazione di parcheggi per l'accesso al parco, da realizzare con pavimentazioni permeabili;
- d) Sistemazioni a verde, anche con la creazione di prati per attività di gioco libero non recintati, nel rispetto della conservazione e valorizzazione del livello biodiversità;
- e) Interventi di ingegneria naturalistica;
- f) Interventi sulla vegetazione, con la riqualificazione e bonifica della vegetazione esistente.
- g) Interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia esistente senza incrementi volumetrici e di superficie coperta, anche prevedendo nuova destinazione d'uso ma limitata a funzioni ricettive agrituristiche. In tal senso, Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, per i manufatti preesistenti comprendono:
- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - Restauro e Risanamento Conservativo
  - Ristrutturazione Edilizia.
4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7

5. I privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato.

### **ART.38. AREA DI RINATURALIZZAZIONE DELL'EX CAVA**

1. L'"Area di rinaturalizzazione dell'ex Cava" comprende parzialmente la "Cava n. 65134\_01" individuata dal PRAE, ed è parte integrante del "Parco fluviale del Torrente Brizzi"
2. Per tale area è obbligatoria la ricomposizione ambientale del sito, prescritta dal Piano regionale dell'attività estrattiva (PRAE), da realizzare secondo i criteri, le metodologie e le tecniche esecutive definite dallo stesso PRAE che cita espressamente il Regolamento di ingegneria naturalistica approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/02/2002, pubblicato nel B.U.R.C. speciale del 19/02/2002.

**ART.39. AMBITO COSTIERO**

1. La zona omogenea "Ambito costiero" individua le porzioni di territorio prevalentemente appartenenti al Demanio Marittimo in cui si intende conservare l'ambiente esistente (arenili, zone rocciose ecc.) e tutto l'alto valore paesaggistico, naturalistico e ambientale proprio dei luoghi.
2. In tale zona, riservata parzialmente alla balneazione, sono vietate le costruzioni permanenti di qualsiasi genere, e l'installazione di cartelloni pubblicitari. E' fatto obbligo di conservare e recuperare (dove danneggiati) eventuali muri a secco delimitanti l'area demaniale. I nuovi punti di accesso al mare dovranno essere specificamente indicati in appositi progetti. E' vietata la variazione dello stato arboreo esistente, anche con la messa a dimora di alberi, arbusti o cespugli; possono essere mantenute le piante esistenti, operando quando necessario la loro sostituzione con analoghe essenze. E' consentito l'utilizzo balneare, anche con l'uso di ombrelloni singoli e rimovibili, sedili, passaggi pedonali con esclusione di cabine e servizi igienici che dovranno trovare una loro adeguata dislocazione in appositi "nuclei di attrezzature balneari" da individuare con apposito PUA di cui al comma 3.

3. La ZTO dovrà essere sottoposta a specifico PUA di iniziativa pubblica (suddividibile anche in ambiti funzionali); il PUA potrà coordinarsi con il "Masterplan di riqualificazione del Waterfront di Sapri" e dovrà prevedere in particolare:

- La migliore funzionalità e produttività delle attività turistico-ricettive delle aree del Demanio Marittimo
- La definizione di tipologie e modi di intervento atti a favorire lo sviluppo turistico, preservando e rispettando il contesto ambientale.
- La definizione di una "passeggiata a mare", e l'articolazione dei percorsi pubblici di accesso al mare;
- I percorsi ciclabili;
- Gli elementi di arredo e le alberature;
- La demolizione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale.

4. Le destinazioni funzionali ammesse nell'ambito sono:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP6, SP7

All'atto della stesura del piano potranno essere individuate ulteriori destinazioni assimilabili e compatibili e/o integrative con quelle ammesse.

5. Gli interventi in tale ambito dovranno essere compatibili a quanto prescritto dal documento normativo dell'Autorità Interregionale di Bacino del Fiume Sele denominato "*Misure di salvaguardia a tutela della fascia costiera*"



**ART.40. SPAZI NATURALI E SEMINATURALI**

1. La zona omogenea “Spazi naturali e seminaturali” è costituita dai territori caratterizzati dalla prevalente presenza di boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti, vegetazione ripariale.
2. La disciplina strutturale definisce per gli spazi naturali e seminaturali finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica, di protezione idrogeologica, di funzione ecologica e climatica, di fruizione turistica compatibile, di funzione produttiva silvo-pastorale. A tal fine saranno consentiti interventi rivolti a:
  - a) Recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;
  - b) Gli interventi previsti dal Piano di Assestamento Forestale;
  - c) Interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
  - d) Realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità (puntuali e/o a rete) previsti da piani e programmi sovraordinati di cui siano documentate la necessità e l'impossibilità di una localizzazione alternativa;
  - e) L'adeguamento o ripristino dei sentieri pedonali esistenti con tecniche di ingegneria naturalistica;
  - f) La sistemazione di stradette forestali, escludendo l'impiego di asfalti e bitumi;
  - g) Rifacimento dei muri di recinzione o di contenimento obbligatoriamente con pietra locale
3. In tale zona omogenea sono vietati i seguenti interventi:
  - a) Realizzazione di nuova viabilità carrabile;
  - b) Modificazione del suolo (fatta eccezione per le normali attività di aratura, zappatura o sistemazione idraulica superficiale nelle aree già coltivate) 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;
  - e) Realizzazione di discariche e di impianti di trattamento dei rifiuti;
4. Vista la rapidità dei processi di evoluzione spontanea delle coperture vegetali nei soprassuoli forestali, fermo restando misure più restrittive dettate dalla normativa Nazionale e Regionale vigente e dal Piano di Assestamento Forestale, è consentito l'uso agricolo purché questo non comprometta il paesaggio forestale.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, per i manufatti preesistenti comprendono:
  - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;



c) Ristrutturazione edilizia.

6. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

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

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.

#### **ART.41. AREE AGRICOLE ORDINARIE**

1. La zona omogenea "Aree Agricole Ordinarie" rappresenta le porzioni di territorio che, all'atto di stesura del PUC, per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di una multifunzionalità agricola imperniata sulla funzione produttiva. In tale zona l'obiettivo del PUC è:

- a) La tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
- b) Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale;
- c) La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, sentieri, ecc.).

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b) Restauro e Risanamento Conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia;
- d) Nuova costruzione.

3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7

4. I privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato.

#### **ART.42. AREE AGRICOLE PERIURBANE DI SALVAGUARDIA**

1. La zona omogenea "Aree agricole periurbane di salvaguardia" individua le aree agricole, o prevalentemente agricole, contigue agli aggregati urbani e collocate tra la zona urbana e la zona agricola, la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti



- centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio.
2. In tale zona omogenea, il PUC persegue la finalità di costituire un "Parco agricolo comunale" (che contribuisce alla costruzione del "Parco di Assorbimento" della Provincia di Salerno art. 38 c. 5 delle NTA del PTCP) al fine di preservare il carattere agricolo e/o naturalistico di tali porzioni di territorio, consentendo il loro sfruttamento come parco agricolo, orto urbano, o come aree per spazi pubblici attrezzati, inibendo trasformazioni ed utilizzazioni improprie tali da indurre fenomeni di degrado ambientale. Le realizzazioni connesse alla formazione del "Parco" sono soggette a preventiva stipula di una convenzione con l'Amministrazione avente ad oggetto gli obblighi e le modalità di funzionamento delle strutture. Tra detti obblighi deve necessariamente comparire quello dell'impegno all'esercizio dell'agricoltura biologica, alla conservazione e valorizzazione delle coltivazioni tradizionali ed alla salvaguardia nei confronti di potenziali compromissioni per inquinamento in rapporto alle modalità di conduzione agricola dei terreni con riguardo alla introduzione di sostanze nocive.
  3. In tale zona omogenea è consentito:
    - a) L'edificabilità privata limitata alla residenza connessa alla conduzione del fondo;
    - b) Compatibilmente con quanto prescritto ai precedenti commi 1 e 2, la realizzazione di infrastrutture pubbliche indispensabili o di attrezzature pubbliche ricreative e per il tempo libero che non comportino nuova edificazione, salvo la realizzazione di manufatti di servizio (servizi igienici, chioschi, spogliatoi, locali tecnici) nel limite complessivo di mc 200 e/o la realizzazione di attrezzature private ricreative e per il tempo libero che non comportino alcuna nuova edificazione;
    - c) L'adeguamento delle attività agricole, anche con modifica delle colture esistenti secondo le esigenze documentate nel piano di sviluppo aziendale, compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti;
    - d) La realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola, quali strade interpoderali in stabilizzato di larghezza fino a ml 3,50, muri di sostegno, rampe di raccordo;
  4. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
    - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
    - b) Ristrutturazione Edilizia;
    - c) Restauro e Risanamento Conservativo;
    - d) Nuova Costruzione.
  5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

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



SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)

SP1, SP6, SP7, SP8

6. I privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato.

#### **ART.43. VERDE DI PROTEZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE**

1. La zona omogenea "Verde di protezione della rete infrastrutturale" comprende porzioni di territorio oggetto tra l'altro di limitazioni dettate dal rispetto di vincoli infrastrutturali (es. stradali, ferroviarie).
2. In tale zona omogenea il Comune e gli enti proprietari delle infrastrutture potranno prevedere esclusivamente opere di:
  - Mitigazione ambientale;
  - Tutela per la sicurezza del traffico;
  - Ampliamento ed adeguamento delle strade;
  - Salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore;
  - Parcheggi;
  - Opere pertinenziali alla sede stradale e ferrata.

#### **ART.44. VERDE DI SALVAGUARDIA DEL NUCLEO ANTICO**

1. La zona omogenea "Verde di Salvaguardia del Nucleo antico" svolge nel PUC un ruolo essenziale, la cui finalità primaria è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche, ecologiche, intorno al centro urbano.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano tanto sul patrimonio di verde urbano pubblico che su quello privato in conformità a quanto stabilito da leggi statali e regionali e relativi regolamenti e statuti.
3. In tale zona omogenea sono consentiti interventi di sistemazione e manutenzione di giardini, dei parchi e degli spazi liberi, nonché, interventi per l'esercizio dell'attività agricola non professionale come ad esempio la realizzazione di orti urbani.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per i manufatti preesistenti, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e Risanamento Conservativo.
5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)

DR1, limitatamente all'edificato esistente

DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)

DE2, DE5, DE7, DE8

**ART.45. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO**

1. L'edificabilità del territorio appartenente al Sistema Naturale, Rurale ed Aperto deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro– silvo–pastorale. Il richiedente deve possedere uno dei seguenti requisiti:
  - A. Persone fisiche:
    1. Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile
    2. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) 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 IAP)
    7. Società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere IAP
    8. Società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere IAP
    9. Società cooperative
2. Gli interventi nel Sistema Naturale sono consentiti a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA), 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 PSA 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 PSA, 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 Agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
  - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
  - Di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
  - Di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del PSA, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo PSA.
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.
6. È sempre ammessa, limitatamente alle aree coltivate e libere da qualsiasi altro manufatto, la realizzazione di manufatti per il deposito ed il ricovero di attrezzi agricoli strumentali all'uso agricolo del fondo. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- a) SC: 25 mq;
  - b) HE: 3,00 ml;
  - c) Copertura ad una o due falde.



**ART.46. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO**

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, desunti dallo Studio Agropedologico allegato al PUC:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	RC (%)	DC (ML)
Aree agricole ordinarie	10.000	0,05	7,50	30%	20
Aree agricole periurbane di salvaguardia	15.000	0,05	7,50	30%	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, siti anche in Comuni diversi, 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.47. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO**

1. Nel computo di cui all'articolo precedente non sono da conteggiarsi i 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.15.
2. Tali manufatti potranno essere realizzati, sulla base di documentate caratteristiche colturali e aziendali, nel rispetto degli indici e parametri di seguito elencati, desunti dallo Studio Agropedologico allegato al PUC:



ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	RC (%)	DC (ML)
Aree agricole ordinarie	5.000	0,10	7,50	30%	20
Aree agricole periurbane di salvaguardia	7.500	0,10	7,50	30%	20

Deroghe all'altezza massima possono essere concesse per le sole apparecchiature speciali ed i volumi tecnici.

3. 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.
4. Per la realizzazione e la ristrutturazione edilizia delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili fino al 20% della cubatura totale, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.
5. 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.

#### **ART.48. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE, RURALE ED APERTO**

1. Per gli edifici ricadenti nel Sistema Naturale, Rurale ed aperto che alla data di adozione del PUC hanno destinazioni diverse da quelle agricole e che regolarmente assentiti il PUC, al fine di riqualificare e regolamentarne le attività esistenti (inserimento ambientale, miglioramento dell'accessibilità, ecc.), ammette:
  - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - Restauro e Risanamento Conservativo;
  - Ristrutturazione edilizia.
2. Sono altresì ammessi gli interventi di nuova costruzione per l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PUC regolarmente assentiti, nella misura del 25% della volumetria esistente da attuarsi mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (MC/MQ)	RC (%)	IPF (%)
7,50	40	25





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, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute al Comune.

3. Gli interventi di ampliamento sono comunque subordinati alla realizzazione, lungo il perimetro del lotto, di una fascia a verde non inferiore a ml 4,00 di larghezza piantumata con essenze arboree autoctone ed arbustive lungo la recinzione.
4. 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.



### CAPO III – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

#### ART.49. NUCLEO ANTICO (BORGO DELLA MARINELLA)

1. La zona omogenea "Nucleo Antico (Borgo della Marinella)" comprende le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sul tessuto di primo impianto precedente al XVIII sec e che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione.
2. La zona omogenea conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/1968 comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti e può includere anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini dell'insediamento storico.
3. Il PUC in tale ZTO persegue gli obiettivi di mantenere 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 riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;
  - La promozione dell'incremento di complessità funzionale attraverso la destinazione a servizi pubblici e privati degli spazi inutilizzati o sottoutilizzati.
4. In tale zona omogenea il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica 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, iscritte all'interno di una maglia stradale.
5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

6. In assenza dell'intervento urbanistico preventivo le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:



- 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. Le trasformazioni fisiche ammissibili, 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 riqualificare aree degradate recuperando il fascino dei luoghi, ed ispirandosi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.
7. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici.
  8. 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.
  9. Per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali (fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive) ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR). Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti di altezza imposti dal D.I. 1444/1968 e dagli strumenti attuativi di cui al c. 4.

#### **ART.50. IMPIANTO STORICO**

1. La zona omogenea "Impianto storico" conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/1968, al pari delle zone A, è la porzione di territorio comprende i complessi urbani storici compresi tra la fine del XVIII sec. ed il 1850 nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
2. Il PUC in tale ZTO persegue gli obiettivi di mantenere 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 riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;
  - La promozione dell'incremento di complessità funzionale attraverso la destinazione a servizi pubblici e privati degli spazi inutilizzati o sottoutilizzati.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:



- 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;
- c) Ristrutturazione edilizia.

Le trasformazioni fisiche ammissibili, 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 riqualificare aree degradate recuperando il fascino dei luoghi, ed ispirandosi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.

In tale zona omogenea è comunque auspicabile la redazione di un Piano Attuativo volto a garantire la riqualificazione e la funzionalità degli edifici, la riutilizzazione sociale delle strutture più importanti e la creazione di spazi pubblici attrezzati; tale Piano Attuativo dovrà coordinarsi con il Piano attuativo da redigersi per il Nucleo Antico (Borgo della Marinella) di cui all'ART.49.

4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

5. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici.
6. 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.
7. Per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali (fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive) ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR). Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti di altezza imposti dal D.I. 1444/1968 e dagli strumenti attuativi di cui al c. 4.

**ART.51. TESSUTO URBANO PREVALENTEMENTE COMPIUTO**

1. La zona omogenea "Tessuto Urbano prevalentemente compiuto" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente con continuità e caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi.
2. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia.
  - d) Riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti (secondo i criteri e i parametri della L.R. 15/2000 e s.m.i. - altezza media interna maggiore o uguale a 2,20 ml e altezza minima della parete non inferiore a 1,40 ml) che non contribuisce alla realizzazione di nuove unità abitative (né attuali e né future).
5. Sono ammessi inoltre interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>H (ML)</b>	<b>RC (%)</b>	<b>SP (%)</b>	<b>IPF (%)</b>
11,00	70	30	20

L'ampliamento è consentito per i seguenti edifici:

- a) Edifici residenziali uni-bifamiliari;
- b) Edifici di volumetria non superiore a mc 1.500;
- c) Edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.

La nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal



punto di vista strutturale e del decoro architettonico, ed il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC.

È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

L'incremento volumetrico non potrà generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti.

6. Sono ammessi interventi di nuova costruzione mediante intervento diretto, nelle porzioni di territorio ancora libere presenti all'interno della zona omogenea; gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti parametri:

<b>LM (MQ)</b>	<b>H (ML)</b>	<b>RC (%)</b>	<b>SP (%)</b>
500	11,00	70	20

Alle previsioni di nuova costruzione si applica l'Indice di Edificabilità Virtuale ( $I_{EV}$ ) come definito all'ART.75. Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in tale ZTO.

7. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica tesi alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico – edilizio che privilegi una migliore qualità architettonica e vivibilità dell'area. Tali interventi sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata estesi ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un ambito di proprietà (definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari). Il PUA agirà nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>H (ML)</b>	<b>RC (%)</b>	<b>SP (%)</b>	<b>IPF (%)</b>
11,00	70	30	20

Nell'ambito del PUA si applica l'Indice di Edificabilità Virtuale ( $I_{EV}$ ) come definito all'ART.75. Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in tale ZTO. Il PUA sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 27 mq/abitante per l'intero intervento. Nell'ambito del PUA 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 altresì essere cedute al Comune.



8. Per le strutture turistico-ricettive esistenti nella ZTO ed individuate nell'elaborato "Tav. A.9 – *Articolazione funzionale del territorio edificato*" è imposto il vincolo di destinazione d'uso secondo quanto prescritto dalla L.R. 16/2000.
9. All'interno della ZTO "Tessuto Urbano prevalentemente compiuto" è individuato il "Tessuto urbano del waterfront" che comprende l'ambito edilizio-urbano e paesaggistico-ambientale costituito dalla parte della città che si affaccia sul mare, in cui l'obiettivo del PUC è quello riqualificare tale ambito innescando processi di rivitalizzazione economica, sociale, culturale e ambientale, predisponendo un apposito PUA da redigere sulla base di un più ampio "Masterplan di riqualificazione del Waterfront di Sapri" (da acquisire anche mediante il ricorso a concorso di idee). Il Masterplan dovrà definire la sistemazione dell'intero contesto edilizio e delle aree che lo compongono, e sarà finalizzato alla definizione di un'area fortemente attrattiva e di alto significato urbano, che costituisca la parte finale "esclusiva" (per l'alto valore paesaggistico e ambientale del contesto) della promenade di Sapri, e dovrà essere basato sui seguenti temi di progettazione urbana:
- La costruzione di un "unicum urbano" che rappresenti il cuore di una città viva, di forte rappresentatività del suo valore paesistico ed ambientale, attraverso la valorizzazione, riqualificazione da un lato del sistema pubblico dei percorsi, dei servizi e delle attrezzature e dall'altro quello delle strutture private e degli stabilimenti balneari in concessione, che coerentemente con gli interventi pubblici, promuovano anch'essi processi di significativa riqualificazione;
  - Riqualificare l'immagine complessiva della passeggiata lungomare, sia nella attuale conformazione "fisica" del percorso, attraverso nuove relazioni tra gli spazi pubblici e gli spazi in concessione degli stabilimenti balneari e/o delle strutture alberghiere, sia nella valorizzazione degli aspetti esteriori del decoro urbano;
  - Migliorare la fruibilità pedonale del lungomare, dando la necessaria continuità alla stessa tra questa e Corso Italia, favorendo la totale accessibilità degli spazi e dei percorsi ed in completa sicurezza alle categorie svantaggiate (anziani, diversamente abili e bambini);
  - Migliorare e qualificare l'accessibilità alle spiagge mediante la ridefinizione delle discese a mare esistenti e la localizzazione di nuove forme di collegamento anche di tipo meccanico;
  - Promuovere e favorire la preservazione, il consolidamento e la rivitalizzazione del tessuto economico-sociale locale non solo durante la stagione estiva, ma in un arco temporale più esteso, rilanciando il concetto del "mare d'inverno", di una città del mare vissuta e percepita nell'intero periodo dell'anno;



- Valorizzare le strutture esistenti e le unicità presenti nel contesto, individuando forme di valorizzazione e attrazione turistica legata al mare, al paesaggio, alla sostenibilità ambientale, anche per quanto riguarda forme di mobilità e di trasporto sostenibile;
- Garantire un livello adeguato dei servizi e di attrezzature pubbliche;
- Individuare forme e modelli flessibili degli stabilimenti balneari, mediante arredi e attrezzature (micro-architetture) coerenti con l'ambiente e il contesto balneare e di spiaggia.

Le azioni di progettazione dovranno produrre:

- L'incremento della domanda di fruizione del territorio da parte di soggetti esterni, delle opportunità di investimento sul territorio, dei posti di lavoro e di occasioni lavorative per i giovani;
- La preservazione delle attività commerciali esistenti ed integrazione con nuove di elevata qualità;
- Un livello adeguato di servizi e di attrezzature di interesse pubblico e generale.

#### **ART.52. INSEDIAMENTI URBANI REALIZZATI MEDIANTE PUA**

1. La zona omogenea "Insediamento urbani realizzati mediante PUA" comprende le porzioni di territorio interessate da una trasformazione effettuata sulla base di un Piano Attuativo del PRG previgente, individuati nell'elaborato "*Tav. A.3 – Carta della pianificazione comunale vigente*"
2. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.
3. Il PUC si pone come obiettivi da perseguire, anche attraverso incentivi e forme di premialità da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente:
  - La riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
  - Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
  - L'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
  - La tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia.
5. In tale zona valgono i parametri e le prescrizioni dei PUA approvati, se non diversamente zonizzati dal PUC.





### ART.53. INSEDIAMENTI EXTRAURBANI RESIDENZIALI

1. La zona omogenea "Insediamenti Extraurbani Residenziali" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate nel territorio rurale che, in rapporto alla consistenza ed all'ubicazione, possono configurarsi come poli di riferimento per la popolazione residente nel territorio extraurbano per la fruizione di servizi di base.
2. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia.
5. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	RC (%)	SP (%)	IPF (%)
11,00	70	30	20

L'ampliamento è consentito per edifici con destinazione residenziale (uni-bifamiliari) di volumetria non superiore a mc 1.500 composti da non più di tre piani fuori terra (oltre all'eventuale sottotetto).

La nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico, ed il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC.

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.



L'incremento volumetrico non potrà generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti.

10. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica tesi alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico – edilizio che privilegi una migliore qualità architettonica e vivibilità dell'area. Tali interventi sono attuati con PUA di iniziativa pubblica estesi ad un sub-ambito significativo della ZTO. Il PUA agirà nel rispetto delle volumetrie legittimamente assentite e dei seguenti parametri:

HE (ML)	SP (%)	IPF (%)
11,00	Incremento del 20% dell'esistente	25

Il PUA sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 27 mq/abitante. Nel PUA 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 altresì essere cedute al Comune.

11. Per le strutture turistico-ricettive esistenti nella ZTO ed individuate nell'elaborato "Tav. A.9 – Articolazione funzionale del territorio edificato" è imposto il vincolo di destinazione d'uso secondo quanto prescritto dalla L.R. 16/2000.

#### **ART.54. AGGREGATI EDILIZI DA RIQUALIFICARE**

1. La zona omogenea "Aggregati edilizi da riqualificare" comprende l'ambito urbanizzato di loc. "Pali" in cui l'edificato esistente è sorto prevalentemente in contrasto alle modalità di attuazione ed alle disposizioni normative dettate dal previgente strumento urbanistico; tale ambito risulta caratterizzato da una struttura insediativa residenziale privata piuttosto frammentata, caratterizzata da una scarsa qualità "architettonica" dei manufatti esistenti e priva di un sistema relazionale e infrastrutturale definito.
2. In tale ambito il PUC promuove una politica di rigenerazione e riqualificazione urbana da attuarsi mediante la definizione di un PUA i cui obiettivi sono:
  - La riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
  - Lo sviluppo di attività legate al turismo;
  - Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
  - L'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
  - La tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli.
3. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.



4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

5. In assenza dell'intervento urbanistico preventivo le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo.

Il PUA potrà definire interventi di Ristrutturazione Urbanistica e di Nuova Costruzione per sole destinazioni d'uso DT.

#### **ART.55. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI GENERALI**

1. La zona omogenea "Aree per Attrezzature e Servizi di livello generale" individua, in conformità con il D.I. 1444/1968 gli edifici o le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale.
2. La zona omogenea, secondo le definizioni derivanti dal D.I. 1444/68, è suddivisa nelle seguenti sottozone:
  - F1 – Aree per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - F2 – Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

#### **ART.56. AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO**

1. Nella sottozona F1 sono presenti gli edifici per l'istruzione secondaria superiore e gli spazi di pertinenza esterni (destinati a verde e/o a parcheggio), nonché le palestre, i laboratori e altri edifici di servizio.
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 30% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (ML)	RC (%)	SP (%)
H del contesto di riferimento	60	30



4. Sono esclusi dalla facoltà di ampliamento di cui alle precedenti disposizioni, gli edifici che ricadono all'interno dei perimetri dei tessuti degli insediamenti storici, nonché gli edifici vincolati.
5. In caso di dismissione della funzione pubblica, per gli immobili esistenti sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle definite dal PUC per l'ambito in cui ricadono.
6. La componente operativa del PUC individua, gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche che dovranno rispettare i parametri di cui al comma 3. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

#### **ART.57. AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE**

1. Nella sottozona F2 sono presenti le aree destinate a funzioni di tipo sanitario-assistenziale. Queste includono al loro interno spazi pertinenziali destinati a verde e/o a parcheggio.
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere anche ampliamenti della volumetria esistente nel rispetto delle normative di settore e previo Nulla Osta/Autorizzazioni e/o altri atti di assenso comunque denominati da parte della ASL di appartenenza.
4. Gli spazi scoperti devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 30% della SF del lotto.

#### **ART.58. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE**

1. La zona omogenea "Aree per Attrezzature e Servizi di livello locale" individua, in conformità con il D.I. 1444/1968 gli edifici o le aree destinati o da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di livello locale.
2. La zona omogenea è suddivisa nelle seguenti sottozone:
  - G1 – Aree per attrezzature di interesse comune e di interesse territoriale;
  - G2 – Aree per l'istruzione;
  - G3 – Aree per spazi pubblici attrezzati a verde urbano e per il gioco;
  - G4 – Aree per parcheggi.

#### **ART.59. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E DI INTERESSE TERRITORIALE**

1. Nella sottozona G1 sono state considerate sia le aree per attrezzature d'interesse comune e di interesse territoriale (contemplate all'interno del D.I. 1444/1968) con aree



destinate ad attrezzature di livello locale o a scala di quartiere (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, uffici comunali, postali, protezione civile, ecc.), sia quelle d'interesse territoriale che svolgono un ruolo di servizio per l'ambito territoriale sovracomunale (Polizia di Stato, Sede Enel, Centro per l'Impiego, ecc.)

2. Sono consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 35% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (ML)	RC (%)	SP (%)
H del contesto di riferimento	60	30

4. La componente operativa del PUC individua, gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse comune. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse comune dovranno rispettare i parametri di cui al comma 2. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
5. All'interno dell'area dovranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti e per l'utenza in misura non inferiore alle specifiche norme settoriali.
6. Per le sedi di attrezzature di interesse territoriale private ad uso pubblico valgono le disposizioni di cui ai commi 1 e 2.
7. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – in data anteriore a quella di adozione del presente PUC si intende recepita nel PUC, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.

#### **ART.60. AREE PER L'ISTRUZIONE**

1. Nella sottozona G2 sono presenti le attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo (sia di natura pubblica che privata) quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,
2. Per le strutture esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 35% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (ML)	RC (%)	SP (%)
10,50	60	30



4. La componente operativa del PUC individua gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche dovranno rispettare i parametri di cui al comma 3. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
5. All'interno dell'area dovranno essere previste aree per parcheggi riservati agli addetti del plesso che non dovranno sottrarre lo spazio per le attività sportive e/o motorie e/o di gioco.

#### **ART.61. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A VERDE URBANO E PER IL GIOCO**

1. Nella sottozona G3 sono presenti le aree per spazi pubblici e/o privati ad uso pubblico, 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.
2. Sono consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. Per gli impianti sportivi esistenti è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:
  - RC: 20%;
  - HE: ml 4,00;
4. È ammessa la realizzazione (con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a ml 1,00) di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e strutture precarie per la vendita di generi di ristoro, bevande ecc. aventi le seguenti caratteristiche:
  - RC: 5%;
  - SC: minima mq 20,00, massima mq 100,00;
  - Struttura ed infissi in legno;
  - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

La gestione pubblica delle strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

5. La componente operativa del PUC individua gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, che dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>HE (ML)</b>	<b>RC (%)</b>	<b>SP (%)</b>
12,00	60	30

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



8. Per le sedi di attrezzature private e di uso pubblico valgono le disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4; la gestione dell'uso pubblico delle aree dovrà essere disciplinato da apposita convenzione pubblico/privato.

#### **ART.62. AREE PER PARCHEGGI**

1. Nella sottozona G4 sono individuate le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico, a raso o pluripiano.
2. Nella sottozona è ammessa la realizzazione di interventi di interventi manutentivi, di adeguamento funzionale, impiantistico ed ambientale.
3. È fatto obbligo di risistemare le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico entro cinque anni dall'approvazione del PUC con la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012 SWD 2012 101 final/2 – Allegato 5).
4. Per il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione sarà importante la selezione di specie vegetazionali adatte all'uso nei parcheggi. Relativamente alle specie da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale; specie con apparato radicale contenuto e profondo, di tipo fittonante, e con chioma espansa, caratterizzate da assenza di fruttificazione appetita dell'avifauna e di essaudati.
5. Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 e riservati gratuitamente a veicoli al servizio delle persone disabili.
6. Se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire con opportune rampe.
7. La componente operativa del PUC individua le aree di trasformazione per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici per le quali valgono le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 5 e 6.
8. Per le sedi di parcheggi privati di uso pubblico valgono le disposizioni di cui al comma 3; la gestione dell'uso pubblico delle aree dovrà essere disciplinato da apposita convenzione pubblico/privato che garantisca in particolare tariffazione idonee e la ripartizione di oneri e profitti.

#### **ART.63. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE**

1. Tali aree comprendono le aree interstiziali attualmente libere da fabbricati comprese nei tessuti edilizi appartenenti al Sistema Insediativo e Relazionale.
2. In tali aree sono consentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, interventi finalizzati alla:



- Sistemazione e manutenzione di giardini, e spazi liberi;
  - Realizzazione di parcheggi interrati;
  - Realizzazione di orti per l'esercizio dell'attività agricola non professionale.
3. 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 parcheggi 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.
4. I parcheggi interrati saranno realizzati nel rispetto della L.R. 19/2001 e del suo regolamento





## CAPO IV – IL SISTEMA PRODUTTIVO

### ART.64. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

1. La zona omogenea "Insedimenti Produttivi Esistenti" individua, conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/1968, al pari delle zone D, e delle LL.RR. 14/1982 e 16/2004, le parti del territorio già destinate a complessi produttivi.
2. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	TUTTE
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP8

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell'area comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione Edilizia con i parametri di cui al successivo comma.
4. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio industriale, artigianale preesistente potranno essere effettuati anche con aumento di superficie e di volume nei limiti dei seguenti parametri:

RC (%)	SUL RESIDENZA (MQ)	DC (ML)	HE (ML)	SP (%)
50%	Destinata al custode: SUL mq 120	5,00 (con possibilità di deroga salvo diritti dei terzi)	14,00 (con esclusione dei volumi tecnici)	30

All'interno dell'area potranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.I. 1444/1968.

5. Le aree private possono essere recintate tramite la realizzazione di elementi in parte trasparenti ed in parte ciechi, nonché, di elementi totalmente trasparenti; l'elemento cieco si intende costituito da muro e non potrà avere altezza superiore a ml 1,20. Tutti gli altri elementi (es. siepi, cancellate, ringhiere ecc.) non potranno avere altezza superiore a ml 1,60. Le recinzioni non potranno superare complessivamente l'altezza di ml 2,80. Potranno essere realizzati muri di separazione completamente ciechi di altezza massima pari a ml 2,50 quando sia richiesto da norme e prescrizioni di enti in materia di sicurezza.
6. In ogni caso, per tale zona omogenea, il PUC recepisce le disposizioni del PIP vigente. I "piani operativi" potranno individuare interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'ambito definendone opportune modalità attuative e gestionali.

**ART.65. INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI ESISTENTI**

1. La zona omogenea "Insediamenti Turistico-Ricettivi esistenti" individua la parte del territorio utilizzata da insediamenti turistico-ricettivi e le relative aree di pertinenza.
2. Il PUC in tale ZTO persegue lo sviluppo turistico coniugando l'attività di pianificazione territoriale con la programmazione economica, attraverso azioni dirette a perseguire:
  - a) La tutela e la valorizzazione delle risorse locali ambientali, paesaggistiche, storico-culturali, archeologiche, produttive e agricole al fine di favorire un'offerta integrata e di qualità;
  - b) La realizzazione, il miglioramento e il potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi alle imprese turistiche, ai turisti e alle famiglie attraverso un'azione integrata tra Enti Locali e operatori privati;
  - c) La qualificazione dell'offerta turistica attraverso la creazione di un unico marchio territoriale diretto a descrivere e promuovere l'unione delle offerte turistiche, all'interno del territorio comunale, e la valorizzazione delle caratteristiche salienti dei relativi territori.

3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7

Nella ZTO è imposto il vincolo di destinazione d'uso per le attività turistico-ricettive secondo quanto prescritto dalla L.R. 16/2000.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia.
5. Sono ammessi interventi di nuova costruzione, compatibilmente con la vincolistica vigente, per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	RC (%)	SP (%)
H del contesto di riferimento	60	30



## CAPO V – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE

### ART.66. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ

1. Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le aree utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli, anche ciclabili, e pedoni.
2. Il PUC, negli elaborati grafici progettuali, indica gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Per essi il Piano non definisce in maniera definitiva 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.
3. Il RUEC definisce le caratteristiche progettuali di strade, piste ciclabili, piazze, aree pedonalizzate, marciapiedi, sentieri.

### ART.67. IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Sugli impianti tecnologici esistenti (serbatoi idrici, impianti di depurazione, ecc.) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia secondo le specifiche normative di settore.

### ART.68. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. La Zona Omogenea "Impianti di distribuzione carburanti" individua le aree occupate da distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.
2. Per i distributori carburanti esistenti sono consentiti, nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di Ristrutturazione edilizia. È inoltre consentita, sempre nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, la realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

RC (%)	HE (ML)
10	5,00

3. Per i distributori carburanti di nuova realizzazione è consentita nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, la realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti nel rispetto dei seguenti parametri:

IT (MC/MQ)	RC (%)	HE (ML)
0,35	10	5,00

4. Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il DPR 340/2003 e i DD.MM del 28/06/2002 e del 03/4/2007.



5. È consentita la localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti sull'intero territorio comunale ad esclusione delle zone A, in conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

#### **ART.69. AREA PORTUALE**

1. La zona omogenea "Area portuale" comprende le infrastrutture portuali e le relative aree pertinenziali, complementari e funzionali agli usi delle attività marittime, della pesca, della turistica e da diporto.
2. I confini portuali della ZTO sono stati desunti da quelli riportati nel Decreto Dirigenziale Regionale AGC Trasporti e viabilità n. 124 del 31/08/2009.
3. Gli usi e le attività consentite all'interno dell'Area Portuale sono disciplinati dall'apposito regolamento approvato dalla Regione Campania con Decreto Dirigenziale Regionale AGC Trasporti e viabilità.

#### **ART.70. PARCO FERROVIARIO**

1. La zona omogenea "Parco ferroviario" comprende le aree occupate da binari delle Ferrovie dello stato, dalle relative stazioni e dalle aree tecniche di manovra e di deposito.
2. Il PUC persegue la sistemazione funzionale e paesaggistica dei tracciati e delle intersezioni, ivi inclusa la trasformazione delle fasce di rispetto, definite per legge, in spazi di riqualificazione ambientale con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune e società che gestisce le linee ferrate.
3. Il PUC prevede la riqualificazione urbanistica e la riarticolazione funzionale di una parte di questo parco attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma che coinvolga i soggetti coinvolti dalla trasformazione. Dopo l'inclusione nel "piano operativo" la sua realizzazione potrà avvenire mediante progetto di opera pubblica regolarmente approvato e finanziato ovvero mediante project financing.
4. In assenza dell'accordo di programma, le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione edilizia.
5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7, SP8

6. Tutti gli interventi nella ZTO dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:



<b>HE (ML)</b>	<b>RC (%)</b>	<b>IPF (%)</b>	<b>DS (ML)</b>	<b>DC (ML)</b>
6,00	50	30	10,00	5,00

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di definizione dell'accordo di programma.



---

**CAPO VI – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

---

**ART.71. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. Gli Ambiti di Trasformazione sono le porzioni di territorio per le quali è prevista una trasformazione urbanistica attraverso un insieme sistematico di opere che determinino l'esecuzione:
  - Dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
  - Degli standard urbanistici di progetto;
  - Delle opere di urbanizzazione inerenti i nuovi insediamenti.
2. Gli Ambiti di Trasformazione sono oggetto della Disciplina Programmatica del PUC e sono suddivisi in:
  - Ambiti di Trasformazione Residenziale;
  - Ambiti di Trasformazione Turistica;
  - Ambiti di Trasformazione Produttivi;
  - Ambiti di Trasformazione per Servizi.
3. Le "Disposizioni Programmatiche" del PUC definiscono gli Ambiti di Trasformazione oggetto di intervento, gli interventi negli stessi ambiti, e le destinazioni ammissibili.
4. Prima dell'attuazione degli interventi previsti dalla Disciplina Programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
  - d) Attività agricola.



---

**CAPO VII – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

---

**ART.72. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

1. La Rete Ecologica Comunale, individuata nell'elaborato "*Tav. B.2 - La rete ecologica comunale e l'infrastruttura verde urbana*" è intesa come sistema interconnesso di habitat che ha come obiettivo primario mantenere spazio 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.
2. La REC è strutturata su tre ordini di elementi:
  - Gli elementi strutturali della Rete Ecologica;
  - Le strategie per la Rete Ecologica;
  - Governo del rischio ambientale e tutela delle georisorse.

**ART.73. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI DELLA REC**

1. Nelle "Aree ad elevata biodiversità" il PUC promuove azioni per valorizzare le componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, di tali aree disponendo analisi e studi specifici volti ad evitarne l'alterazione, conservarne la spontaneità ed a limitarne la realizzazione di nuove infrastrutture. In particolare:
  - Per la protezione delle superfici a pascolo è vietata la riduzione della superficie e la lavorazione del terreno.
  - Per la protezione delle aree boscate si dispone la diffusione di pratiche di selvicoltura naturalistica, incentivando interventi quali:
    - a) Creazione di radure (per favorire la crescita di erbe ed arbusti, importanti per molte specie faunistiche, ma anche per ostacolare efficacemente la propagazione di incendi);
    - b) Creazione di zone umide (per la riproduzione di anfibi ed invertebrati);
    - c) Riduzione dell'effetto margine (stratificando progressivamente la vegetazione dei confini del bosco);
    - d) Rimboschimento con specie autoctone;
    - e) Adeguamento dei sentieri pedonali esistenti e localizzazione di nuovi percorsi di servizio;
    - f) Manutenzione del bosco (diradamenti, pulizia);
    - g) Mitigazione degli effetti di disturbo da sorgenti inquinanti;
    - h) Promozione del recupero di manufatti rurali e di interesse storico.



2. Nelle "Aree verdi e spazi aperti presenti nei tessuti urbani" il PUC dispone la tutela di tali spazi, ritenuti indispensabili per il mantenimento della qualità urbana. In esse saranno promosse azioni volte a favorire la corretta gestione e manutenzione del verde, ridurre la impermeabilizzazione degli spazi aperti.
3. Affinché i corridoi ecologici individuati sul territorio possano svolgere appieno la loro funzione dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:
  - Garantire la continuità, evitando saldature ed isolamenti con eccessiva edificazione ed altri insediamenti antropici;
  - Salvaguardare i residui spazi naturali o semi-naturali identificati lungo i corridoi, valutando anche interventi di rimboschimento (con specie autoctone) o di messa a dimora di specie utili alla propagazione della fauna locale;
  - Prevedere la realizzazione di passaggi faunistici laddove è inevitabile la presenza di barriere infrastrutturali;
  - Migliorare la permeabilità delle aree.
4. Per lo sviluppo dei corridoi ecologici individuati in fase di attuazione del PUC potranno essere previsti interventi specifici volti a realizzare:
  - Spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati
  - Percorsi naturalistici ciclopedonali
  - Aree di fruizione controllata.
5. Il PUC nelle Core Areas e nelle Stepping Zones persegue le seguenti finalità:
  - Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico;
  - Recupero e conservazione dei siti più rappresentativi sotto l'aspetto scientifico e storico;
  - Protezione e conservazione delle specie animali e vegetali (habitat, ecosistemi, biotopi, endemismi);
  - Promozione di attività educative, ricreative, sportive ed artistico-culturali, compatibilmente con i vincoli di tutela;
  - Promozione di attività di formazione e ricerca scientifica, anche mediante l'istituzione di centri di educazione ambientale.

Tali indicazioni sono finalizzate innanzitutto a rendere auto sostenibili gli ecosistemi tutelati e ad aumentarne la resilienza nei confronti delle interferenze dalle infrastrutture e dai processi di antropizzazione.
6. Dato l'elevato valore ambientale naturalistico e paesaggistico delle Core Areas e delle Stepping Zones in esse deve essere impedita ogni iniziativa di trasformazione che ne diminuisca il valore.





## **TITOLO IV – IL MODELLO PEREQUATIVO**

---



---

**CAPO I – IL MODELLO PEREQUATIVO**

---

**ART.74. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Ai sensi del Capo V del Titolo II della L.R. 16/2004 il PUC di Sapri utilizza procedure di tipo perequativo con lo scopo di distribuire equamente i valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
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. 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.
4. L'applicazione della perequazione urbanistica riguarda le aree del territorio comunale nelle quali sono possibili trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.
5. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del Piano, una volta fissate non sono negoziabili in fase attuativa.

**ART.75. GLI AMBITI DI EQUIVALENZA E L'INDICE DI EDIFICABILITÀ VIRTUALE**

1. Sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ma che prescindono dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione (sia pubblica sia privata) introdotta dal presente PUC, il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di Equivalenza, individuati nell'elaborato "*Tav. B.4 Carta degli Ambiti di Equivalenza*", ai quali è associato un Indice di Edificabilità Virtuale (IEV).
2. L'Indice di Edificabilità Virtuale è espresso come rapporto tra la Superficie Lorda (SL) e la Superficie Territoriale (ST), e rappresenta la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area indipendentemente dalla qualificazione urbanistica degli stessi ma in relazione ai corrispondenti Ambiti di Equivalenza, nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune.
3. L'IEV è potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione urbani-



stica. Fino a quel momento ogni terreno, ancorché trasformabile, è soggetto a conservazione urbanistica e le sue eventuali modificazioni non urbanistiche sono disciplinate dalle NTA, restando ininfluenza il valore dell'IEV.

4. I valori dell'IEV per Ambito di Equivalenza sono esplicitati nella seguente tabella:

<b>AMBITO DI EQUIVALENZA</b>	<b>CRITERI DI CLASSIFICAZIONE</b>	<b>IEV (MQ/MQ)</b>
Consolidato	Centralità, urbanizzazione totale, alta densità di servizi, buona accessibilità, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, alto valore di esproprio	0,60
Semiconsolidato	Centralità, urbanizzazione parziale, discreta accessibilità, ampia possibilità di trasformazione, discreto valore di esproprio	0,40
Periurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, scarsa presenza di servizi, discreta accessibilità, discreto valore di esproprio	0,20
Extraurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, accessibilità incompleta, assenza di servizi, basso valore di esproprio	0,05
Costiero	Area al di sotto della S.S.18, urbanizzazione scarsa, con basso valore di esproprio o di proprietà demaniale	0,00

#### **ART.76. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE**

1. Il Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) è il diritto soggettivo a costruire che può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme; esso indica il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC.
2. Il DEV è dato dall'applicazione dell'IEV del suolo alla sua ST; rappresenta la Superficie Lorda "SL" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.
3. L'edificazione conseguente all'applicazione del DEV può avvenire negli Ambiti di Trasformazione o in alcune ZTO appartenenti al Sistema Insediativo e Relazionale.
4. Il DEV è ridotto del 50% per i suoli che, pur compresi in Ambiti di Trasformazione, sono gravati da vincoli di inedificabilità (vincoli archeologici, fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, ecc.) anche apposti successivamente all'approvazione del PUC; il DEV così ridotto è oggetto di trasferimento compensativo in altri suoli degli stessi Ambiti o in altri Ambiti di Trasformazione non gravati da tali vincoli.
5. I Diritti Edificatori Virtuali sono liberamente commerciabili, e vengono annotati nel registro della Tesoreria Perequativa (§ART.78).



### **ART.77. CASI DI INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE**

1. Nel caso in cui nella fase di attuazione del PUC sia prevista la demolizione di manufatti rientranti negli Ambiti di Trasformazione, è previsto un incremento del Dev, senza che ciò comporti un aumento degli alloggi previsti nell’Ambito di Trasformazione.
2. I diritti edificatori scaturenti dall’edificato esistente saranno quantificati in fase di attuazione del PUC applicando alla effettiva superficie lorda (SL) fuori terra dei manufatti da demolire un coefficiente di correzione; tale coefficienti consente di convertire la SL dei fabbricati da demolire in nuova SL, che si aggiunge al DEV, in ragione delle destinazioni d’uso. In tal caso, il suolo costituito dall’area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEV.
3. Nel caso di riuso dei fabbricati esistenti trovano comunque applicazione i coefficienti succitati ove detto riuso comporti il mutamento di destinazione d’uso.
4. I coefficienti di correzione del DEV sono riportati nella seguente tabella:

TIPOLOGIA DI FABBRICATI ESISTENTI	INDICE DI CORREZIONE
Edifici in aree dell’Insediamento Storico	1,50
Edifici residenziali	1,20
Edifici commerciali	1,10
Edifici industriali/artigianali	0,70

5. La SL di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc., non sarà computata in fase attuativa ai fini dell’incremento del DEV.

### **ART.78. 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 PUC.
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 Rurale ed Aperto”.



## **TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

---



---

**CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

---

**ART.79. MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Le misure di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il PUC adottato e non ancora approvato.
2. Dalla data di Adozione del PUC, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alla realizzazione di interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente, tenendo conto dell'art. 5 della LR n. 35/87, e non in contrasto con il PUC adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Le misure di salvaguardia scattano dalla data di adozione del PUC, e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo conforme alla legge regionale

**ART.80. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA**

1. È sospesa ogni determinazione sui titoli abilitativi in itinere alla data di adozione del PUC ove gli interventi in essi previsti, pur compatibili con lo strumento urbanistico previgente, contrastino in tutto o in parte con il PUC adottato.
2. È altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del PUC, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti, pur compatibili con lo strumento urbanistico previgente, contrastino in tutto o in parte con il PUC adottato. 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 PUC, 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 NTA.

**ART.81. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI**

1. Non costituisce variante al PUC la correzione di errori materiali eventualmente presenti nelle NTA, o nelle rappresentazioni grafiche degli elaborati di piano.
2. Gli atti di rettifica di cui al comma 1 sono approvati dal Comune e sono comunicati alla Provincia. Il Comune pubblica gli atti di rettifica nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.