

# PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE  
COMUNE DI AULETTA  
PROVINCIA DI SALERNO L.R. n. 16/2004



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### GRUPPO DI LAVORO

COORDINAMENTO

Arch. Antonio ABALSAMO - PROGETTISTA INCARICATO

### CONSULENZE SPECIALISTICHE:

STUDI GEOLOGICI

Prof. Geol. Giuseppe ROLANDI

Dott. Geol. Massimo DI LASCIO

VAS/ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Studio FEDORA arch.tti Associati

Arch. Stefania CAIAZZO

USO AGRICOLO DEL SUOLO

Dott. Agr. Maurizio GALLO

Dott. Agr. Carolina TAGLIAFIERRO

COLLABORAZIONI

Arch. Teresa FERRARA

Arch. Amelia VERRILLI

R.U.P. ing. Nicola PEPE

maggio 2012

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **INDICE**

#### **TITOLO I – NORME GENERALI**

**art. 1 – Natura e contenuti del piano urbanistico comunale**

**art. 2 - Efficacia e finalità delle norme**

**art. 3 - Campo di applicazione del P.U.C.**

**art. 4 - Contenuti del P.U.C.**

**art. 5 - Elaborati del P.U.C.**

**art. 6 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

**art. 7 - Strumenti di attuazione del PUC**

**art. 8 – Misure di salvaguardia**

#### **TITOLO II – DISCIPLINA DELL'USO E DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE DEL TERRITORIO**

**art. 9 - Disciplina dell'uso e delle trasformazioni fisiche del territorio**

##### **CAPO I – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI A SCALA TERRITORIALE E URBANA**

**art. 10 - Interventi a scala territoriale ed urbana**

##### **CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI A SCALA EDILIZIA**

**art. 11 - Interventi a scala edilizia**

##### **Sezione I – Interventi Di Conservazione**

**art. 12 – L'edificato di antica formazione**

**art. 12.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

**art. 12.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

**art. 12.3 - Destinazioni d'uso**

**art. 12.4 - Mutamenti di destinazione d'uso**

**art. 12.5 - Criteri di intervento sul patrimonio edilizio storico**

**art. 12.6 - Criteri di intervento sul patrimonio edilizio storico presente nel  
cosiddetto "Parco Urbano a Ruederi"**

**art. 12.7 - L'area di "tutela dell'insediamento storico e di elementi isolati di  
interesse storico architettonico ed archeologico"**

**art. 13. Edifici isolati di interesse storico/architettonico/documentario**

**art. 13.1 - Destinazioni d'uso**

**art. 13.2 - Mutamenti di destinazione d'uso**

**art. 13.3 - Condizioni alla trasformazione**

**art. 14 - Tessuti consolidati di recente formazione**

**art. 14.1 - Destinazioni d'uso**

**art. 14.2 - Mutamenti di destinazione d'uso**

**art. 14.3 - Condizioni alla trasformazione**

## **Sezione II – Interventi Di Trasformazione**

**art. 15. Le trasformazioni ammissibili nei "Tessuti in via di consolidamento".**

**art 15.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

**art.15.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

**art.15.3 - Modalità di attuazione degli interventi di ampliamento**

**art.15. 4 - Destinazioni d'uso compatibili all'interno dei Tessuti  
in via di consolidamento**

**art. 15.5 - Dotazione di Standard**

**art. 15.6 - Condizioni alla trasformazione**

**art.16 - Nuova edificazione nei lotti liberi all'interno dei tessuti in via di consolidamento**

**art. 17 - Nuova edificazione nelle aree identificate quali "Aree suscettibili di  
trasformazione"**

**art. 17.1 – I comparti attuativi**

**art. 17.2 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

**art. 17.3 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

**art. 17.4 - Destinazioni d'uso**

**art. 17.5 - Dotazione di Standard**

**art. 17.6 - Condizioni alla trasformazione**

**art. 18 - Insediamenti produttivi**

**art.19 - Attività industriali, artigianali e commerciali esistenti - monofunzionali o  
congiunte alla residenza**

**art. 19.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

**art. 19.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

**art. 19.3 - Destinazioni d’uso**

**art. 19.4 - Mutamento di destinazione d’uso**

**art. 19.5 - Dotazione di Standard**

**art. 19.6 - Condizioni alla trasformazione**

**art. 20 – Zona artigianale/industriale di nuovo impianto**

**art. 20.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

**art. 20.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

**art. 20.3 - Destinazioni d’uso**

**art. 20.4 - Dotazione di Standard**

**art. 21 – Zone per insediamenti turistico ricettivi**

**art. 21.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

**art. 21.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

**art. 21.3 - Destinazioni d’uso**

**art. 21.4 - Dotazione di Standard**

**art. 22 – Zone per insediamenti commerciali**

**art. 22.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

**art. 22.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

**art. 22.3 - Destinazioni d’uso**

**art. 22.4 - Dotazione di Standard**

**art. 23 – Area per attrezzature sportive di interesse sovracomunale**

**art. 23.1 - Disciplina degli interventi**

### **CAPO III – SISTEMA NATURALE E RURALE**

**art. 24 – Disciplina del Sistema Naturale e Rurale**

**art. 25 - Aree agricole ordinarie**

**art. 25.1 - Intervento diretto**

**art. 25.1.1 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente**

**art. 25.1.1.1 - Edifici a prevalente uso residenziale**

**art. 25.1.1.2 - Edifici a destinazione non residenziale**

**25.2 – Interventi previsti previa redazione di Piano di Sviluppo Aziendale con valore di Piano Attuativo**

**art. 26 – Definizione delle destinazioni d’uso ammesse nelle Zone agricole ordinarie**

**art. 26. 1 - Mutamento delle destinazioni d’uso del patrimonio edilizio esistente**

**art. 27 – Ulteriori interventi ammissibili nelle Zone agricole ordinarie**

**art. 28 – Aree agricole di pregio**

**art. 28.1 - Aree agricole di pregio irrigue**

**art. 28.2 – Aree agricole di pregio della collina**

**art. 28.3 – Aree agricole di pregio della montagna**

**art. 29 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale con le caratteristiche dei manufatti precari**

**art. 30 - Insediamenti produttivi agricoli**

### **CAPO IV – SISTEMA FUNZIONALE**

**art. 31 – Disciplina del Sistema Funzionale**

**art. 31.1 – infrastrutture viarie**

**art. 31.1.1 - Obiettivi del Piano**

**art. 31.1.2 - Regole insediative - Criteri ed indirizzi**

**art. 31.1.3 - Disciplina degli interventi**

**art. 31.1.4 - Condizioni alla trasformazione**

**art. 32 – Il sistema dei servizi puntuali**

**art. 32.1 Obiettivi del Piano**

**art. 32.2 Regole insediative - Criteri e indirizzi**

**art. 32.3 Disciplina degli interventi**

**art. 33 – Il sistema dei servizi a rete**

**art. 33.1 Obiettivi del Piano**

#### **CAPO V – INVARIANTI STRUTTURALI E ZONE DI TUTELA**

**art. 34 - Invarianti Strutturali**

**art. 35 - Aree di rispetto e vincolo**

**art. 36 – Aree boscate ed altri elementi a prevalente naturalità**

**art. 37 – Riserva Naturale Regionale del Fiume Sele-Tanagro**

**art. 38 – Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano**

**art. 39 – Siti di Interesse Comunitario (SIC)**

**art. 40 - Corsi d'acqua e relative fasce fluviali**

**art. 41 - Aree archeologiche**

### **TITOLO IV – TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO**

#### **CAPO I – FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

**art. 42 - Attitudine alla trasformazione dei suoli**

**art. 43 – Condizioni alle trasformazioni**

### **TITOLO V - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE**

**art. 44 – Norme**

**art. 45 – Ambiti di intervento**

**art. 46 – Disciplina della perequazione**

**art. 47 – Efficacia**

## **TITOLO I – NORME GENERALI**

### **art. 1 – Natura e contenuti del piano urbanistico comunale**

La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

Ai sensi della L.R.16/2004, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- **Atti di Programmazione degli Interventi (API)** che, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi.

In particolare costituiscono contenuti del PUC:

- l'individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
- l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;

- la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- la determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l'indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- la disciplina del sistema della mobilità;- la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti ad API e ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

## **art. 2 - Efficacia e finalità delle norme**

Le norme del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica.

Le disposizioni del PUC sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) e per gli Atti di Programmazione degli interventi (Api), ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004.

La componente programmatica rappresentata dagli Api, nonché i piani urbanistici attuativi e i programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.

Il PUC definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa (API) e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati (RUEC).

Il perimetro degli ambiti è funzionale all'assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e prescrizioni del PUC, mentre l'esatta delimitazione compete agli API e al RUEC con l'attribuzione dei diritti edificatori.

Le disposizioni del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate degli API e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.



Le disposizioni del PUC hanno valore di direttiva per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:

- la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
- il tipo di funzioni ammissibili;
- l'entità delle dotazioni territoriali ed ecologico – ambientali.

Le disposizioni del PUC hanno 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.

### **art. 3 - Campo di applicazione del P.U.C.**

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della L.R. n° 14/82 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. n°16/2004, la disciplina urbanistico - edilizia del P.U.C. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni degli elaborati grafici e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili, esistenti o in corso di realizzazione, che alla data di adozione del P.U.C. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso ammissibili per la zona in cui ricade, sia per gli interventi di adeguamento igienico - funzionale, sia per gli interventi strutturali, previa richiesta dell'opportuno titolo.

### **art. 4 - Contenuti del P.U.C.**

Il P.U.C. ai sensi della legge regionale n. 16 /2004 si compone di due parti:

- a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina di cui al comma 1 lettera a) individua e definisce:

- a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro dei centri abitati inteso quale delimitazione continua di aree edificate e lotti interclusi;

- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui alla L.R. n. 16/2004;
- e) la disciplina del territorio rurale ai sensi della L.R. n. 16/2004;
- f) la disciplina del sistema della viabilità e mobilità;
- g) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- h) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

La disciplina delle trasformazioni di cui alla lettera f) del precedente comma 2 detta criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità.

Mediante la disciplina di cui al comma 1 lettera b) il PUC individua e definisce:

- a) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico (tessuti in via di consolidamento);
- b) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Urbanistici Attuativi di cui alla L.R. n. 16/2004 (i comparti di nuova formazione così come perimetrati e numerati negli elaborati grafici e nelle schede-norma);
- c) i lotti all'interno dei quali, previa verifica della compatibilità delle infrastrutture a rete ivi esistenti, l'Amministrazione potrà rilasciare direttamente il relativo Titolo Abilitativo ;
- d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;

La disciplina di cui ai precedenti commi 2 e 4 è definita nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi di cui alla L.R. 16/04 e dal relativo Regolamento di attuazione, con particolare riferimento alle indicazioni in materia di:

- a) Componenti essenziali della qualità degli insediamenti;
- b) Componenti del sistema della mobilità ed accessibilità;
- c) Componenti del sistema del verde;
- d) Interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche e potenziali;
- e) Edilizia sostenibile e contenimento energetico;
- f) Disciplina degli interventi nel territorio rurale;

**art. 5 - Elaborati del P.U.C**

Sono elementi costitutivi del Piano Urbanistico Comunale, i seguenti elaborati:

<b>ELENCO ELABORATI URBANISTICI</b>					
<b>PIANO URBANISTICO COMUNALE AULETTA</b>					
<b>COMPONENTE STRUTTURALE E PROGRAMMATICA</b>					
N.	Titolo elaborato	Codice elaborato	Estensione file	Scala	Emissione
0	Relazione illustrativa	R01	doc		
<b>PIANO STRUTTURALE (PS)</b>					
1	Inquadramento urbanistico territoriale	Tavola_PS01	dwg	1:25000	
2	Stralci dei Piani Territoriali vigenti	Tavola_PS02	dwg	varie	
3	Evoluzione storico-insediativa	Tavola_PS03	dwg	1:5000	
4	Attuale organizzazione dei tessuti insediativi	Tavola_PS04	dwg	1:5000	
5	Perimetrazione del centro urbano e del Centro Storico ai sensi della L. 26	Tavola_PS05	dwg	1:5000	
6	Sistema Infrastrutturale e delle attrezzature Attrezzature pubbliche esistenti e attività produttive prevalenti	Tavola_PS06	dwg	1:5000	
7	Sistema Infrastrutturale e delle attrezzature Viabilità e mobilità-Reti	Tavola_PS07	dwg	1:5000	
8	Sistema dei vincoli – Vincoli naturalistico-ambientale	Tavola_PS08	dwg	1:10000	
9	Sistema dei vincoli – Fasce di rispetto	Tavola_PS09	dwg	1:10000	
10	Sistema dei vincoli Vincoli Autorità di Bacino (Piano stralcio Vigente)	Tavola_PS10	dwg	1:10000	

10 bis	Sistema dei vincoli Vincoli Autorità di Bacino (Piano stralcio adottato)	Tavola_PS10bis	dwg	1:10000	
11	Sistema dei vincoli Vincoli geologici	Tavola_PS13	dwg	1:10000	
12	Sistema dei vincoli Vincoli aree agricole di pregio e aree percorse dal fuoco	Tavola_PS12	dwg	1:10000	
13	Sistema dei vincoli Vincoli Archeologici e architettonici	Tavola_PS11	dwg	1:10000	
14	Carta delle aree di conservazione Naturali, storico-culturali e archeologiche	Tavola_PS14	dwg	1:5000	
15	Carta delle aree demaniali	Tavola_PS15	dwg	1:5000	
16	Le criticità e le potenzialità del territorio	Tavola_PS16	dwg	1:5000	
17	Le strategie per le scelte di Piano	Tavola_PS17	dwg	1:10000	
18	Sintesi del sistema dei vincoli, Insediativo e infrastrutturale – Vincoli e limiti alla trasformabilità	Tavola_PS18	dwg	1:5000	
19	Aree di conservazione ed aree suscettibili di trasformazione del territorio	Tavola_PS19	dwg	1:5000	
<b>PIANO PROGRAMMATICO (PP)</b>					
20	Progetto di Piano - Aree di trasformazione e individuazione degli usi insediabili	Tavola_PP01	dwg	1:5000	
21	Progetto di Piano - Aree di trasformazione e individuazione degli usi insediabili e indicazioni tipo morfologiche	Tavola_PP02	dwg	1:2000 capoluogo	
21 bis	Progetto di Piano - Aree di trasformazione e individuazione degli usi insediabili e indicazioni tipo morfologiche	Tavola_PP02b	dwg	1:2000 mattina	
22	Schede norma	Tavola_PP03	Dwg e	1:2000	

			doc	capoluogo	
22 bis	Schede norma	Tavola_PP03b	Dwg e doc	1:2000  mattina	
23	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>	R02	doc		
24	<b>R.U.E.C.</b>	R03	doc		
25	<b>VAS</b>	R04			
25a	Rapporto ambientale		doc		
25b	Sintesi non Tecnica		doc		
26	<b>Zonizzazione acustica</b>	R05			
26a	Relazione Tecnica	doc			
26b	Regolamento Acustico	doc			
26c	Zonizzazione Acustica del territorio comunale	Tavola_ ZA1	dwg	1:5000	
	<b>CARTA DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO E DELLE ATTIVITA' COLTURALI IN ATTO</b>  (completa degli elaborati grafici e descrittivi prodotti dal tecnico incaricato e già agli atti del Comune)	R06			
	<b>STUDIO GEOLOGICO-TECNICO (ex L.R. n.9/83)</b>  (completo degli elaborati grafici e descrittivi prodotti dal tecnico incaricato e già agli atti del Comune)	R07			

#### **art. 6 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale (compreso il cambiamento di destinazione d'uso) prevista dal P.U.C. e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e dagli eventuali Piani Urbanistici Attuativi, partecipa, nei casi stabiliti dalla legge, agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del relativo Titolo Abilitativo, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti..

Le previsioni del P.U.C., da sole, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo in quegli ambiti ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee; in questa ipotesi, i richiedenti la trasformazione dovranno impegnarsi, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali e secondo le norme e le modalità precisate negli elaborati grafici, nelle schede – norma e nelle presenti norme del P.U.C..

#### **art. 7 - Strumenti di attuazione del PUC**

Il **PUC** si attua attraverso:

- a) interventi edilizi diretti (nelle aree specificamente individuate negli elaborati del PUC e secondo le modalità previste dalle presenti Norme o, in caso di opere pubbliche, secondo la legislazione vigente);
- b) Piani Urbanistici Attuativi di cui alla L.R. 16/2004;

Il **PUC** individua, nei propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti comparti urbanistici all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi.

Questi comparti sono programmati dall'Amministrazione Comunale, in quanto strategici per l'attuazione degli obiettivi del Piano (attraverso gli Atti di Programmazione degli Interventi), definendone anche le priorità, sulla base delle effettive risorse disponibili.

La disciplina per la formazione di tali Piani è definita nelle presenti Norme; negli elaborati grafici, nelle schede di dettaglio allegate alle presenti Norme, vengono riportati i parametri urbanistici e dimensionali cui dovranno attenersi i PUA, nonché gli elementi prescrittivi ed indicativi da osservare ai fini del rispetto di alcuni indicatori di natura morfologica dell'insediamento.

Qualora sussista una discordanza fra i dati urbanistici indicati nelle singole schede (in termini dimensionali) e quelli risultanti dal rilevamento dello stato di fatto, il Piano Urbanistico Attuativo farà riferimento alle quantità effettivamente rilevate, che in ogni caso non determineranno modifiche alle quantità insediative massime previste dal PUC per i singoli comparti.

Il **PUC** applica il criterio della perequazione urbanistica di cui alla L.R. 16/04 attraverso l'individuazione dei comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 e della L.R. 16/04; per ciascuno dei comparti, così come perimetrati negli elaborati grafici, è definita la possibilità edificatoria in termini di edilizia residenziale, commerciale e/o terziaria e la dotazione qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici necessari alla riqualificazione insediativa, nonché le loro modalità di attuazione. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il PUC individua specifici parametri di riferimento volti a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori saranno ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il PUC ed il PUA prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il PUC ed il PUA prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un "*piano di ricomposizione fondiaria*" comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.

L'Amministrazione Comunale, in sede di programmazione degli interventi ed attraverso l'attivazione di specifiche procedure di valutazione, si riserva di individuare ambiti di trasformazione collegati alla cessione di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 1 commi 258 e 259 della Legge Finanziaria 2008.

**art. 8 – Misure di salvaguardia**

Nel periodo tra adozione ed approvazione del PUC e del RUEC gli interventi edilizi devono garantire la conformità allo strumento urbanistico adottato (PUC).

Il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il PUC adottato.

Analogamente, è sospesa l'efficacia delle segnalazioni certificate di inizio di attività relative ad opere che non abbiano ancora avuto inizio, quando esse siano in contrasto con il PUC adottato.

*Le previsioni urbanistiche collegate a Piani Attuativi in corso di attuazione, ed indicati nel quadro conoscitivo del PUC mantengono la loro efficacia fino alla scadenza di tutti i vincoli derivanti dagli impegni convenzionali e relativi atti e concessioni.*

L'adozione del presente PUC comporta la decadenza dei Permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.



## **TITOLO II – DISCIPLINA DELL'USO E DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE DEL TERRITORIO**

### **art. 9 - Disciplina dell'uso e delle trasformazioni fisiche del territorio**

1. In applicazione degli indirizzi e delle disposizioni delle presenti Norme, sono soggette alla disciplina del PUC le seguenti trasformazioni:

- a) interventi a scala territoriale ed urbana
- b) interventi a scala edilizia
- c) mutamenti di destinazione d'uso

2. La disciplina delle predette trasformazioni viene ulteriormente specificata ed integrata da parte del RUEC, per gli aspetti di specifica competenza.

## **CAPO I – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI A SCALA TERRITORIALE E URBANA**

### **art. 10 - Interventi a scala territoriale ed urbana**

Gli interventi a scala territoriale ed urbana consistono nella trasformazione urbanistica di parti più o meno estese del territorio comunale in attuazione di specifiche previsioni del PUC ovvero di altri atti di governo del territorio ai sensi della L.R 16/2004.

Detti interventi sono classificati come di seguito specificato.

#### **1. Interventi infrastrutturali**

Riguardano l'adeguamento o la realizzazione delle reti tecnologiche e delle infrastrutture viarie, compreso le aree annesse e le strutture di servizio. Si attuano tramite progetti redatti da Enti competenti in base alla legislazione vigente e conformi alle previsioni del presente PUC.

#### **2. Urbanizzazione primaria**

L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane.

Tali opere definite dalle vigenti leggi comprendono:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Tali convenzioni, tra l'altro, definiranno le dovute garanzie che il richiedente dovrà fornire, circa la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, nonché le modalità per il rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.

### 3. Urbanizzazione secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere definite dalle vigenti leggi comprendono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Le aree destinate alle urbanizzazioni primaria e secondaria sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il PUC dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio Comunale. Il PUC prevede il miglioramento della dotazione attuale, nell'ottica del raggiungimento per fasi graduali e progressive degli obiettivi di qualità stabiliti, al minimo, in **18 mq/ab..**

Nei Piani urbanistici attuativi dovrà essere prevista una dotazione di spazi pubblici a parcheggio pari ad almeno 1 posto auto (mq. 25, considerando anche l'aliquota di spazio di manovra) per ogni alloggio e mq. 0.8 ogni mq. di superficie utile per le altre destinazioni (es. le superfici dei P.T. dei nuovi edifici residenziali, eventualmente destinati ad attività commerciali). Relativamente ai lotti

dove sono possibili interventi di trasformazione finalizzati all'insediamento di attività terziarie e commerciali, la dotazione di parcheggi e spazi a verde, risponderà agli standard fissati per tali tipologie di attività; nelle presenti NTA, in ogni caso, relativamente ad ognuno dei comparti individuati come suscettibili di trasformazione, vengono riportati, nelle schede norma, i dati dimensionali nonché gli elementi prescrittivi ed indicativi da osservare ai fini del rispetto di alcuni indicatori di natura morfologica dell'insediamento.

#### 4. Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale

Questi interventi consistono nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del tessuto urbano esistente (i tessuti individuati sulle cartografie allegate e denominati "*Tessuti consolidati o in via di consolidamento*"), nonché nella predisposizione all'edificazione di parti del territorio non urbanizzate, attraverso la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, congiuntamente all'individuazione delle quote di interventi edilizi realizzabili. Tali interventi sono realizzati esclusivamente attraverso la predisposizione di idonei atti di governo del territorio (Piani Complessi di Intervento, Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata).

## **CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI A SCALA EDILIZIA**

### **art. 11 - Interventi a scala edilizia**

1. Il PUC definisce per ogni area o edificio le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente ammesse; in difetto di indicazioni specifiche si intendono applicabili gli interventi ammessi per la zona di appartenenza nonché i relativi parametri urbanistici.

2. Qualora gli elaborati di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività evidenzino all'interno dell'edificio o dell'area particolari elementi di pregio architettonico, tipologico o ambientale, l'Amministrazione, ricondurrà la trasformazione edilizia entro categorie compatibili con le esigenze di tutela e conservazione dei suddetti elementi, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

3. Gli interventi edilizi sono classificati in conformità alle Norme del vigente Piano di Recupero (Relativamente al Centro storico ed al resto del patrimonio di interesse storico – insediativo del comune di Auletta).

4. In coerenza con quanto previsto dalla L.R. 16/04, nonché dagli specifici indirizzi e norme nazionali e regionali, i comuni avranno cura di verificare che gli interventi urbanistico - edilizi, ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente, siano progettati secondo i criteri energetici ed ambientali di seguito indicati :

- considerazione dei dati climatici locali;
- controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
- utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;
- considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
- previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente.

5. Anche ai fini di cui al precedente comma, il PUC specifica ed approfondisce la presente disciplina in tema di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene sicurezza e vigilanza, con particolare attenzione alle esigenze di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. In particolare il PUC:

- Prescrive l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare;
- Prescrive soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e tipologici del territorio comunale. A tal fine, attraverso il RUEC, il PUC contiene specifiche indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, nonché specifiche indicazioni relative allo sfruttamento della radiazione solare attraverso l'adozione di soluzioni progettuali e costruttive coerenti con il contesto storico e paesaggistico.
- Incentiva l'edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione, che individuano e definiscono uno standard di valutazione della qualità.
- Allo scopo di favorire gli interventi di cui ai precedenti commi, non sono computabili ai fini degli indici edificatori stabiliti dagli strumenti urbanistici: a) lo spessore delle murature esterne, per la sola parte eccedente i 30 cm; b) il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico; c) le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità

e visitabilità degli edifici, quali risultano nelle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione e precisati nel RUEC.

- Il RUEC contiene la disciplina per la qualificazione delle componenti dell'arredo urbano, orientando le proprie previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione. In particolare, il RUEC disciplina:
  - a) le opere di allestimento utili alla fruizione delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte dei veicoli e dei pedoni;
  - b) le alberature, le aiuole e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
  - c) gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento al prospetto degli edifici;
  - d) le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;
  - e) le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti, la cui ubicazione e progettazione, anche attraverso sistemazioni a verde, dovrà essere definita attraverso specifici atti dell'A.C. e/o in sede di formazione dei piani attuativi relativi ai comparti di riqualificazione urbana.

Tale disciplina indirizza la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale.

Relativamente ai punti c) e d) sopra citati, l'Amministrazione Comunale fa riferimento al vigente Piano del Colore redatto ai sensi della L.R. 26/02. Tale strumento, anche se relativo al solo centro storico del capoluogo, potrà essere esteso anche al tessuto insediativo di recente formazione attraverso specifici approfondimenti ed indagini.

Particolari interventi di riqualificazione dovranno essere previsti per le zone artigianali esistenti e di previsione, incrementandone la qualità attraverso sistemazioni di tipo paesaggistico che integrino l'edificato con la rete del verde urbano.

4. Gli interventi edilizi si distinguono in **interventi di conservazione** ed **interventi di trasformazione**.

## **Sezione I – Interventi Di Conservazione**

Gli Interventi di conservazione appresso descritti, si applicano a tutti gli ambiti individuati negli elaborati grafici come “*Tessuto consolidato storico*”, nonché per gli “*Edifici isolati di interesse storico/architettonico/documentario*”. Tali ambiti comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa sul tessuto di antico impianto (e pertanto includono anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno di ambiti insediativi storici), nonché gli edifici isolati individuati e classificati come di interesse storico architettonico o artistico. Di tali ambiti il PUC prevede la salvaguardia e la riqualificazione architettonica, funzionale, sociale nella tutela dei caratteri tipo-morfologici.

L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico. Le soluzioni finalizzate a rendere accessibili gli immobili devono essere concordate con il Comune e, limitatamente agli edifici sottoposti a tutela, anche con la Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E.

### **art. 12 – L'edificato di antica formazione**

Nell'ambito perimetrato come “*Tessuto consolidato storico*” coincidente con il centro storico del capoluogo (fino alle espansioni otto novecentesche), il PUC si attua nel rispetto dei vigenti Piani di Recupero, sia quello relativo alla parte più antica sulla rupe, che quello relativo alle successive espansioni, oltre a quanto contenuto nelle presenti norme e nel R.U.E.C..

#### **art. 12.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

L'edificato di antica formazione comprende il nucleo urbano di Auletta costituitosi attraverso il processo di consolidamento dell'antico insediamento, nella cui conformazione è ancora leggibile l'originario ruolo difensivo. L'edificato di antica formazione rappresenta l'elemento polare gerarchico e di irradiazione del processo di crescita dell'intero insediamento, ed esprime una evidente connotazione di organicità ed omogeneità formale.

Gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno dell'edificato di antica formazione devono garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica e del valore d'uso del patrimonio edilizio – urbanistico – architettonico - culturale esistente.

Pertanto, in relazione ai valori emersi, devono essere attuati prevalentemente interventi di conservazione.

Gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici piani attuativi, verso il superamento delle condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici.

#### **art. 12.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

All'interno dell'edificato di antica formazione, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle presenti Norme, dal RUEC e dagli elaborati di dettaglio del vigente Piano di Recupero (relativamente a quella parte di centro storico ricadente nel perimetro del Piano), che definiscono gli interventi ammessi per i singoli organismi edilizi e che, pertanto, si intendono coerenti con le finalità ed i contenuti del presente Piano. Le indicazioni presenti nelle Norme del citato PdR, quindi, sono integrate e completate dalle disposizioni di cui al presente articolo nonché dalle indicazioni contenute nel Piano del Colore del centro storico (redatto ai sensi della L.R. n.26/02) approvato dall'Amministrazione Comunale e vigente.

Il Piano di Recupero vigente di cui sopra, analizza gli edifici nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. In sede di richiesta di permesso di costruire e/o presentazione di S.C.I.A. sarà cura del progettista incaricato e/o della proprietà, sottoporre a verifica gli ulteriori approfondimenti ed integrazioni risultanti da indagini dirette e di cantiere.

Per gli edifici per i quali gli elaborati del PdR non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio, sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia senza incrementi in altezza e profondità, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'organismo edilizio.

Fermo restando quanto eventualmente disposto dalle specifiche Norme del PdR, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono condotti nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui alle presenti Norme.

In ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad aree più ristrette rispetto all'estensione degli ambiti individuati dal PUC, purché corrispondenti a comparti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico ed edilizio. Le previsioni dei predetti strumenti saranno attuate per mezzo di un Piano Urbanistico Attuativo corrispondente all'estensione degli ambiti organici di cui sopra.

Per la definizione normativo - progettuale dei PUA da redigersi per i comparti eventualmente individuati nel Centro Storico, è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni :

- analisi geologica e geotecnica, con particolare attenzione ai problemi di permeabilità delle aree scoperte, alla circolazione superficiale e sotterranea delle acque, allo stato dei sottoservizi;
- analisi della stratificazione storica del tessuto insediativo;
- articolazione del tessuto storico secondo i tipi insediativi e i caratteri morfologici in relazione alla conformazione dell'isolato, agli allineamenti delle cortine edilizie, alla ubicazione dei fronti principali e degli accessi, ai rapporti tra edifici ed aree scoperte, ai rapporti tra spazi pubblici e spazi privati;
- identificazione e classificazione tipologica dei tipi edilizi in relazione all'epoca di costruzione, alla articolazione planimetrica, all'altezza e al numero dei piani, alle modalità di aggregazione tra unità dello stesso tipo o di tipo diverso, alla composizione dei prospetti esterni e interni, alle aperture, a posizione, dimensione e forme dei collegamenti orizzontali e verticali e degli spazi aperti e di quelli scoperti (androni, atri, corti, cortili, porticati, orti, giardini, terrazzi, loggiati etc.);
- identificazione delle parti aggiunte e di quelle sostituite e valutazione della congruenza con il tipo edilizio e con l'isolato;
- valutazione delle condizioni statiche ed igienico-sanitarie e dello stato di manutenzione delle unità edilizie;
- individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

Sulla base ed in riferimento alle analisi indicate, i PUA preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili che sono: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (salvo i casi già previsti dal vigente PdR), variazione di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia nonché, per gli edifici privi di interesse storico o architettonico, demolizione con ricostruzione nel rigoroso rispetto delle originarie regole tipo-morfologiche.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia i PUA potranno eventualmente consentire, su edifici legittimamente costruiti o condonati, anche la realizzazione di soppalcare parziali per una



superficie non superiore al 40% di quella utile netta (relativamente ad ogni vano) preesistente nell'interno di abitazioni che abbiano altezze nette interpiano non inferiori a ml 4,50, purché tale intervento non determini tagli o demolizioni di volte né modifiche dei prospetti principali sulle strade pubbliche né crei unità immobiliari aggiuntive o distinte da quelle preesistenti; è vietato il frazionamento delle unità immobiliari la cui superficie utile sia stata incrementata per effetto della presente norma.

Gli interventi sul patrimonio edilizio dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli elementi di interesse storico. Gli interventi che comportano il frazionamento di unità immobiliari interne ad un complesso edilizio di particolare valore storico architettonico (edifici vincolati o assimilati o oggetto di specifica scheda redatta in sede di redazione del vigente PdR, in cui vengono evidenziati elementi di interesse storico architettonico per l'edificio esaminato) debbono essere attuati nel rispetto delle norme dei PUA che ne salvaguardino le caratteristiche di interesse storico architettonico o decorativo. Tali caratteristiche dovranno tener conto del pieno utilizzo dell'immobile e della compatibilità delle destinazioni d'uso con quelle ammesse dal PUC. L'intervento di riorganizzazione funzionale dovrà consentire la conservazione dei caratteri architettonici, storici, tipologici e formali dell'edificio. I nuovi elementi architettonici dovranno essere realizzati con tecnologie e modalità che possano consentire la restituzione in pristino di tutte le caratteristiche originarie (criterio di reversibilità).

### **art. 12.3 - Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili e delle rispettive aree di pertinenza, all'interno del centro storico, sono le seguenti :

- Residenziale;
- garage individuali in locali a piano terra su fronti interni già accessibili da strade carrabili esistenti;
- attrezzature pubbliche e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, assistenziali etc.;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, purché per il raggiungimento della superficie necessaria non si attui l'alterazione delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici;
- attrezzature private a carattere culturale o religioso;
- commercio al dettaglio
- sale di riunione e di spettacolo, purché per il raggiungimento della superficie necessaria non si attui l'alterazione delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici;
- uffici privati e studi professionali;

- alberghi, pensioni, case vacanza, etc.,;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata
- Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- Attività sportive, ricreative e per il tempo libero, purchè per il raggiungimento della superficie necessaria non si attui l'alterazione delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici.

Fermo restando quanto sopra specificato, si ritengono incompatibili con le caratteristiche del tessuto storico quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali. In particolare si ritengono incompatibili:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- rimesse di automezzi di portata superiore ai 10 q.li;
- attività industriali di qualsiasi genere;
- laboratori artigiani con macchinari e/o lavorazioni inquinanti o moleste o insalubri (odori, fumi, polveri, rumori ecc.);
- esercizi commerciali diversi dai "negozi di vicinato";
- depositi o centri di raccolta di rifiuti urbani;
- le attività di tipo commerciale-artigianale di servizio e artigianale di produzione, incompatibili con le tipologie edilizie, con i piani di settore ed i regolamenti vigenti;
- attività insalubri definite tali da specifiche norme di legge.

#### **art. 12.4 - Mutamenti di destinazione d'uso**

Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni del precedente articolo e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso a funzione non residenziale vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare l'intervento alla preventiva redazione di un PUA.

#### **art. 12.5 - Criteri di intervento sul patrimonio edilizio storico**

Ogni intervento dovrà essere rivolto alla tutela ed al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e formali propri dell'organismo edilizio; ogni operazione e/o rifacimento dovrà stabilire una continuità con le preesistenze attraverso un uso appropriato delle tecniche e dei materiali, secondo quanto contenuto nelle Norme e negli elaborati del PdR e nelle presenti Norme.

Appresso si descrivono gli interventi consentibili negli ambiti di conservazione; ulteriori e più precise indicazioni circa gli interventi attuabili, sono contenute nel R.U.E.C. e negli elaborati del vigente PdR.

Per le definizioni degli interventi ammissibili, in ogni caso, ci si dovrà attenere a quelle indicate nell'art.3 del DPR 380/01 che prevalgono su tutte le altre.

Gli interventi consentibili in tali ambiti sono:

- *Interventi di Manutenzione Ordinaria*

Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- *Interventi di Manutenzione Straordinaria*

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché ad inserire elementi per il superamento delle barriere architettoniche, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

- *Interventi di Restauro e risanamento conservativo*

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

- *Interventi di Ristrutturazione Edilizia*

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici;
- 2) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti (es. elementi per il superamento delle barriere architettoniche), ivi comprese le pertinenze;

- 3) gli interventi che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- 4) gli interventi che, anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari finalizzate al loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi strutturali, verticali e orizzontali per :
- adeguamento dell'ultimo piano-sottotetto, nel caso che questo risulti abitabile e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- 5) gli interventi di ristrutturazione per nuova destinazione residenziale di volumi attualmente destinati ad altri usi. Tale intervento consente la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio con una diversa organizzazione distributiva, fino allo svuotamento dell'immobile edilizio.

L'intervento, finalizzato al superamento di eventuali condizioni di degrado, è ammesso, all'interno della volumetria esistente, purché si rispettino i preesistenti caratteri tipo morfologici dell'edificio (organizzazione distributiva al piano terra, ubicazione di cortili, di scale di distribuzione ai piani superiori, etc.), in particolare per quanto riguarda i prospetti esterni ed il rapporto con lo spazio pubblico sul quale prospetta.

Gli interventi ammessi sugli edifici e sulle aree sono integrati dalle seguenti specificazioni:

- L'uso abitativo dei sottotetti è regolato nel rispetto della disciplina della L.R. 15/2000;
- Per gli edifici di pregio e di valore storico, così come catalogati ai sensi della L.R. 26/02, gli interventi sono finalizzati al ripristino filologicamente guidato di ogni parte; gli interventi comprendono altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie; sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti; è vietata la creazione di abbaini sporgenti dalla falda del tetto.
- Per gli edifici di valore documentario (il resto degli edifici del centro storico di più antica formazione, oltre quelli di pregio catalogati) gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico e alla riqualificazione dello spazio privato.
- Gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongrue ed alla valorizzazione dei materiali e delle tecniche costruttive originarie. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico - architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.

- In tutti gli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico - architettonici, le prescrizioni di cui al presente articolo si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici.
- Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono ammesse le opere riferite agli edifici recenti, a condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- Negli edifici in cui le condizioni di oggettivo degrado ne precludano l'uso, la sicurezza e la funzionalità, sono consentite le opere finalizzate a ripristinare l'originaria condizione di sicurezza e di funzionalità a condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ricreare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- Per gli edifici destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, sempre nel rispetto dell'immagine storicamente consolidata.
- La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto delle prescrizioni riportate nel presente articolo.
- Le aree libere di pertinenza degli edifici e le aree di valore storico-ambientale costituenti il "Patrimonio storico e ambientale", sono inedificabili, a meno di limitati interventi (anche nuovi volumi edilizi) strettamente finalizzati a risolvere problematiche legate a gravi patologie di inabilità fisica e da realizzarsi (nel caso la superficie dell'area libera lo consenta), come addizione volumetrica di vani prospettanti su tali aree libere (quindi non sulle facciate principali dell'edificio stesso). La necessità di realizzare tali nuovi volumi dovrà essere dimostrata da una specifica certificazione medica e, dovrà, altresì, essere attestata (dal tecnico progettista) la impossibilità ad utilizzare altri vani o volumi interni allo stesso edificio. Tali nuovi interventi, in ogni caso, dovranno essere ad un livello ed avere una superficie utile netta non superiore a 45 mq..
- Per quanto concerne i parcheggi pertinenziali (sia per gli edifici residenziali che per le attività commerciali insediate o insediabili nel centro storico) e a standard, si potrà andare in deroga, considerata la loro non facile reperibilità nelle immediate adiacenze delle attività stesse. In ogni caso, qualora l'Amministrazione comunale dovesse realizzare dei parcheggi pubblici nelle immediate adiacenze del centro storico, un'aliquota non inferiore al 70% dovrà essere destinata al soddisfacimento pertinenziale, riservando la restante aliquota per la sosta a rotazione. Qualora sia, invece, un cittadino privato a realizzare un parcheggio interrato, gli stalli, superiori a quelli strettamente necessari a soddisfare il proprio fabbisogno ( 2 nel caso di residenza, per tutte le altre attività da parametrarsi alla superficie utile della funzione cui risulta essere legata) dovranno essere disponibili ad essere legati in regime di pertinenzialità a residenze o ad altre attività presenti nel centro storico.

La realizzazione di parcheggi pubblici, privati convenzionati e privati deve essere eseguita prioritariamente in sottosuolo nel rispetto dell'impianto arboreo se di pregio e dell'immagine storicamente consolidata. In questa zona è, altresì, vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e per la telefonia.

- Qualora, nel realizzare i mutamenti di destinazione d'uso per esercizi commerciali di vicinato, si dovranno realizzare dei servizi igienici prima non esistenti, gli stessi potranno essere asserviti a più di un'unità commerciale (in numero massimo di 3 unità commerciali) purchè rispondenti al minimo standard funzionale (ingresso comune con lavabo, box con vaso per maschi, box con vaso per femmine, box completo per diversamente abili). L'asservimento dovrà essere dimostrato attraverso un atto da stipularsi tra gli esercenti l'attività commerciale e dovrà essere esibito in sede di richiesta di cambio di destinazione d'uso per l'insediamento dell'attività commerciale. I locali dove realizzare tali servizi igienici potranno avere areazione forzata ed avere accesso autonomo direttamente dall'interno dell'edificio o dall'interno di un cortile, utilizzando, nel caso di accesso diretto da spazi esterni, in ogni caso, aperture esterne già esistenti.

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

Ai fini dell'applicazione del presente strumento, gli interventi sul patrimonio edilizio, sono ulteriormente specificati e dettagliati dal R.U.E.C. negli articoli 13, 14, 15 (15.1 e 15.2), 16, 18.

Per ulteriori specificazioni, inoltre, si rimanda alle Norme ed ai contenuti del "*Piano del Colore*" vigente per il Centro storico redatto ai sensi della L.R. 26/02 ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

**art. 12.6 - Criteri di intervento sul patrimonio edilizio storico presente nel  
cosiddetto "*Parco Urbano a Ruder*"**

Negli elaborati grafici del PUC sono specificamente individuati e perimetrati gli edifici e le aree rientranti nel "*Parco Urbano a Ruder*". Per tale ambito, rientrante nel complessivo perimetro del centro storico originario e quindi all'interno del "*Tessuto Consolidato Storico*", vigono le norme del vigente PdR, quelle delle presente PUC e le indicazioni contenute nello specifico progetto di restauro e riqualificazione redatto per l'ambito stesso.

Qualora, per esigenze particolari derivanti dalle funzioni insediabili e da valutazioni di ordine promozionale/gestionale della Fondazione MIDA, dovessero richiedere la necessità di ricorrere ad

interventi non previsti dalle norme prima citate e valide per il resto del tessuto storico, l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad aree più ristrette rispetto all'estensione del Parco a Ruderì, purché corrispondenti a comparti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico ed edilizio.

Le previsioni dei predetti strumenti saranno attuate per mezzo di un Piano Urbanistico Attuativo corrispondente all'estensione degli ambiti organici di cui sopra o all'intero Parco, che preciserà le Unità Minime di Intervento e, per ognuna di esse, gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediabili.

**art. 12.7 - L'area di "tutela dell'insediamento storico e di elementi isolati di interesse storico architettonico ed archeologico"**

Tali aree, specificamente individuate negli elaborati grafici di progetto del PUC, hanno la funzione di salvaguardia dell'immediato contesto ambientale a ridosso, sia del centro di più antica formazione (il centro sulla rupe) che di un edificio isolato di grande interesse storico architettonico (il "Casino dei Monaci"). Obiettivo di tale norma di salvaguardia è quello di garantire il mantenimento degli attuali rapporti percettivi, nonché di uso del territorio, tra il contesto storico stratificato ed il contesto naturalistico ambientale. In tali aree, fermo restando la possibilità di conservazione degli attuali usi agricoli, non è assolutamente consentita la realizzazione di alcuna volumetria, nemmeno quelle di stretta pertinenza alle attività agricole e nemmeno strutture precarie di alcun genere e materiale (gazebo, serre, etc.). Per iniziativa privata o eventualmente pubblica, potranno attuarsi esclusivamente interventi finalizzati al restauro ambientale (previa immissione di specie vegetazionali tipiche dell'area), nonché interventi di miglioramento e/o ripristino di percorsi pedonali (ad es. i percorsi che dal centro storico portavano anticamente ai sottostanti campi coltivati). Potranno altresì attuarsi, attrezzature e/o infrastrutture di pubblica utilità, senza realizzazione di nuovi volumi, tramite limitati interventi di movimento terra, per la realizzazione di:

- percorsi salute e/o per lo sport in terra battuta e di larghezza massima di ml. 2,50.

**art. 13. Edifici isolati di interesse storico/architettonico/documentario**

Il PUC individua gli edifici di valore storico architettonico ubicati esternamente al nucleo storico consolidato, recependoli dalle indagini e dalla catalogazione effettuata in sede di redazione della Catalogazione del Patrimonio Immobiliare di Interesse Storico – Artistico e Ambientale ai sensi della L.R. 26/02. Per tali edifici, il PUC definisce la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente con categorie d'intervento, criteri e strategie tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, architettonico e l'identità storica e culturale degli stessi,

anche attraverso interventi di recupero e riqualificazione finalizzati al superamento delle condizioni di degrado.

Per tali edifici la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle Norme del presente PUC.

Le schede redatte in occasione della Catalogazione degli edifici di interesse storico (L.R. 26/02), inoltre, descrivono l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. Per gli edifici catalogati, per i quali però i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio, sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e superficie. Gli interventi, in ogni caso, dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli eventuali elementi di interesse storico.

#### **art. 13.1 - Destinazioni d'uso**

Si ritengono incompatibili con le caratteristiche di tali edifici quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali.

Fermo restando quanto specificato dalle eventuali prescrizioni contenute nelle normative specifiche, le destinazioni d'uso di tali immobili, e delle rispettive aree di pertinenza, ammissibili sono le seguenti :

- Residenziale
- Servizi e attività d'interesse pubblico
- Direzionale
- Commerciale: negozi di vicinato
- Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- Turistico ricettivo
- Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

#### **art. 13.2 - Mutamenti di destinazione d'uso**

Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni dell'articolo precedente e sempre che non sia tale da contrastare con il tipo edilizio o tale da alterare i valori architettonici dell'immobile. Modifiche alle destinazioni d'uso a fini non residenziali di interi edifici sono consentiti, purchè gli interventi da attuarsi non modifichino le caratteristiche tipo morfologiche dell'edificio; per quanto riguarda, invece, le modifiche alle destinazioni d'uso di complessi edilizi, o di interi isolati costituenti parte di un tessuto edilizio complesso (costituito da edifici, strade, slarghi, corti, etc.), tali modifiche potranno essere consentite solo attraverso la procedura prevista per i



piani di recupero, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968.

#### **art. 13.3 - Condizioni alla trasformazione**

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

In caso di intervento diretto, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi – previa comunicazione del proprietario - SCIA o Permesso di Costruire nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza la demolizioni di parti di una consistenza tale da alterare definitivamente i caratteri tipologico – formali dell'edificio), variazione di destinazione d'uso.

#### **Art. 14. Tessuti consolidati di recente formazione**

Nell'ambito perimetrato come "*Tessuti consolidati di recente formazione*", sostanzialmente sorto in continuità con l'edificato ed i tracciati dei tessuti storici, il PUC si attua nel rispetto di quanto prescritto nelle presenti Norme e nel RUEC.

In caso di intervento diretto, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati è ammessa la S.C.I.A. o il Permesso di Costruire nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente; si prevedono in ogni caso i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, variazione di destinazione d'uso.

Appresso si descrivono gli interventi consentibili in tali tessuti.

##### Manutenzione Ordinaria

Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

##### Manutenzione Straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, anche con leggere alterazioni di volumi e superfici delle singole unità immobiliari e con modifiche della destinazione d'uso.

### Ristrutturazione Edilizia

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- a. le demolizioni e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente , nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico degli edifici, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.  
Potrà essere consentita la modifica delle altezze qualora si voglia adeguare il manufatto al rispetto delle indicazioni delle presenti N.T. A..
- b. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- c. le addizioni funzionali di nuovi elementi, agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo di pertinenzialità ad unità immobiliari esistenti.

Ai fini dell'applicazione del presente strumento, gli interventi di ristrutturazione edilizia nel presente ambito sono ulteriormente specificati secondo la seguente classificazione:

- a) *Risanamento conservativo senza alterazione di volumi e superfici*; Sono gli interventi che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali;
- b) *Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico-sanitario*; Sono gli interventi che, anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari finalizzate al loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi strutturali, verticali e orizzontali per :
  - b1 - costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
  - b2 - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitabile e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

In particolare, questi ultimi due punti sono così specificati:

- *Costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente.*

L'intervento è ammesso qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare il servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare.

L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale.

L'incremento tipologico non dovrà inoltre causare modifiche ai profili dei tetti e all'andamento delle falde di copertura fatti salvi i diritti di terzi.

I servizi igienici in ampliamento dovranno essere previsti all'interno di un progetto che negli elaborati grafici rappresenti l'intero edificio e almeno i due fabbricati contigui in caso di edilizia a schiera o a corte.

La superficie massima di incremento viene stabilita in 6 mq di superficie utile.

#### *Rialzamento dell'ultimo piano - sottotetto*

Viene ammesso il rialzamento dell'ultimo piano-sottotetto, soltanto se legittimamente realizzato e soltanto se non si costituiscono nuove unità immobiliari; Il rialzamento dell'ultimo piano deve avvenire nella misura strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi stabiliti in relazione alla destinazione d'uso e quindi ai fini dell'abitabilità.

Il rialzamento della copertura, anche previa modifica della preesistente pendenza del tetto, viene consentito entro la misura massima di cm 100 da misurarsi, all'interno del vano sottotetto, all'intersezione tra la proiezione della muratura esterna ed il calpestio dell'ultimo solaio piano. Non è ammessa la nuova realizzazione di terrazze o di altra opera che interrompa la continuità della falda, salvo gli accessi al tetto per ispezione e/o manutenzione o lucernari (nella misura massima del 15% della superficie del tetto e senza sporgere dal filo del tetto) per la illuminazione dei vani sottostanti, da prevedersi, in ogni caso, all'interno di interventi unitari relativi all'intera falda.

Qualora gli elaborati di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di Permesso di Costruire evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di pregio architettonico e/o tipologico e/o ambientale è facoltà dell'Amministrazione ricondurre l'edificio entro categorie più vincolistiche previste dalla presente normativa.

#### *c) Ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi attualmente destinati ad altri usi*

Tale intervento consente la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio con una diversa organizzazione distributiva, fino allo svuotamento dell'immobile edilizio.

L'intervento, finalizzato al superamento di eventuali condizioni di degrado, è ammesso:

- all'interno della volumetria esistente per edifici residenziali plurifamiliari;
- con un incremento volumetrico nella misura massima del 20% per gli edifici residenziali mono e bifamiliari ed in ogni caso per edifici che non superano una volumetria pari a 1000 m c. Tali interventi non devono portare ad un cambio di destinazione d'uso.

Nei prospetti privi di unitarietà compositiva, sono ammessi interventi volti al miglioramento tipologico e formale mediante la modifica delle aperture secondo criteri di coerenza al tipo edilizio.

Gli interventi ammessi sugli edifici e sulle aree di tale ambito, sono integrati dalle seguenti specificazioni:

- L'uso abitativo dei sottotetti è regolato nel rispetto della disciplina della L.R. 15/2000;
- è consentita la creazione di abbaini sporgenti dalla falda del tetto, nei limiti del 15% della superficie del tetto ed in ogni caso nel rispetto della disciplina della L.R. 15/2000;
- Per gli edifici destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, sempre nel rispetto dell'immagine storicamente consolidata.
- La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle presenti norme.
- I parcheggi pertinenziali e a standard, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m. 200 dall'intervento, distanza misurata lungo il percorso più breve dal perimetro del parcheggio proposto. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ammettere distanze maggiori, da definirsi in sede di piani di settore (Piano del traffico, Piano dei parcheggi). La realizzazione di parcheggi pubblici, privati convenzionati e privati deve essere eseguita prioritariamente in sottosuolo nel rispetto dell'impianto arboreo se di pregio e dell'immagine storicamente consolidata. In questa zona è, altresì, vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e per la telefonia.

#### **art. 14.1 - Destinazioni d'uso**

Si ritengono incompatibili con le caratteristiche di tale zona quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali.

Fermo restando quanto specificato dalle eventuali prescrizioni contenute nelle normative specifiche, le destinazioni d'uso degli edifici e delle rispettive aree di pertinenza, ammissibili sono le seguenti:

- Residenziale
- Servizi e attività d'interesse pubblico
- Direzionale
- Commerciale: negozi di vicinato
- Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- Turistico ricettivo
- Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

**art. 14.2 - Mutamenti di destinazione d'uso**

Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni dell'articolo precedente. Modifiche alle destinazioni d'uso a fini non residenziali di interi edifici sono consentiti, purchè gli interventi da attuarsi, per eventuali edifici di interesse storico architettonico o documentario, non modificano le caratteristiche tipo morfologiche dell'edificio; per quanto riguarda, invece, le modifiche alle destinazioni d'uso di complessi edilizi, o di interi isolati costituenti parte di un tessuto edilizio complesso (costituito da edifici, strade, slarghi, corti, etc.), tali modifiche potranno essere consentite solo attraverso la procedura prevista per i piani di recupero, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968.

**art. 14.3 - Condizioni alla trasformazione**

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

In caso di intervento diretto, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi – previa comunicazione del proprietario - SCIA o Permesso di Costruire nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza la demolizioni di parti di una consistenza tale da alterare definitivamente i caratteri tipologico – formali dell'edificio), variazione di destinazione d'uso.

## **Sezione II – Interventi Di Trasformazione**

**Gli interventi di trasformazione si attuano sia nei tessuti edificati di recente formazione, in via di consolidamento da riqualificare, sia negli ambiti specificamente individuati come suscettibili di trasformazione, nei quali attuare nuovi interventi edilizi. Alcune possibilità di interventi di trasformazione, inoltre, interessano quegli ambiti definiti dal Piano “*Aggregati Insediativi in Territorio Agricolo*”.**

La somma di tutti gli interventi di trasformazione ha come obiettivi:

- La riqualificazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione attraverso la dotazione di servizi per la residenza ed il ridisegno dello spazio urbano.
- La definizione di regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo del tessuto urbano in accordo con i processi di formazione storica dei nuclei esistenti.
- La riqualificazione del tessuto urbano, anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità.
- Il riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell’ottica di uno sviluppo sostenibile.
- La riconversione di parti di tessuto urbano incompatibili con la funzione residenziale.

### **art. 15. Le trasformazioni ammissibili nei “*Tessuti in via di consolidamento*”.**

#### **art 15.1 Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

Tali zone comprendono l’espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale, avvenuta in continuità con i tessuti di antica formazione oppure lungo gli assi stradali. L’edificato recente rappresenta la componente quantitativamente più rilevante dell’attuale sistema insediativo, con un’evoluzione morfologica che trae origine dalla espansione avvenuta a margine del nucleo storico.

E’ da notare che l’espansione non ha prodotto un tessuto edilizio concluso: tranne pochi esempi, si evidenziano infatti ampie possibilità di riqualificazione e di potenziamento della densità abitativa seguendo le regole del processo tipo morfologico.

Per tali zone il PUC, al fine di migliorare la qualità e l’efficienza dell’insediamento, fornisce indicazioni e regole al fine di procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica del tessuto.

### **art. 15.2 Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi e dal RUEC. In particolare, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, il PUC ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume lordo, di variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del RUEC.

I fabbricati esistenti alla data di adozione del PUC, che si trovano ad una distanza minore di ml 6,00 dalla carreggiata stradale, nel caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, andranno ubicati a non meno di ml 6,00 dalla carreggiata stessa anche in deroga alla distanza dai confini di proprietà, fermo restando il rispetto della distanza dai fabbricati. Se tali vincoli non consentono la ricostruzione, la volumetria preesistente potrà essere trasferita in altro lotto, di proprietà dello stesso soggetto, purchè compatibile ad accogliere tale intervento edilizio.

Per gli edifici esistenti a funzione residenziale, inoltre, sono ammessi ampliamenti "*una - tantum*", purchè finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio, alla conclusione del processo tipologico ed al miglioramento delle condizioni abitative, purchè interessino alloggi con superficie utile residenziale, inferiore a mq 80 e purchè non si configuri un incremento delle unità abitative complessivamente presenti nell'edificio.

Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità abitativa interessata, un incremento di superficie utile residenziale non superiore al 50% dell'esistente e comunque non potrà superarsi la superficie utile residenziale massima, ottenibile a seguito di tali interventi di ampliamento, di 100 mq per unità abitativa.

Per edifici plurifamiliari e/o in aggregazione complessa tale incremento, subordinato alla formazione di un progetto unitario, spetta ad ogni singolo alloggio. Gli ampliamenti non potranno comunque derogare dal rispetto delle altezze massime degli edifici, delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dalle presenti NTA, dal RUEC e dalla legislazione vigente.

Gli interventi saranno subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi e/o di pregio esistenti;

- contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori, quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale, o della loro riconfigurazione attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento, purché funzionali al superamento delle condizioni di degrado;
- nel caso in cui l'intervento di ampliamento comporti incremento della superficie coperta, dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 35% del lotto asservito all'edificio.

**Gli interventi di ampliamento una - tantum non possono determinare aumento delle unità abitative esistenti alla data della delibera con la quale la Giunta Comunale adotta il PUC**

### **art. 15.3 Modalità di attuazione degli interventi di ampliamento**

Eventuali ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, sono possibili attraverso:

1. Addizioni volumetriche agli edifici esistenti;
2. Sostituzione Edilizia
3. Ristrutturazione Urbanistica

#### 1. Addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri e delle tipologie stabilite dal PUC e dal RUEC attuabili nelle zone riportate negli allegati grafici e denominate "*Tessuti in via di consolidamento*".

Ai fini dell'applicazione del presente strumento, gli interventi di addizione volumetrica, potranno essere finalizzati alla conclusione tipologica dell'organismo edilizio attraverso:

- a) L'incremento in profondità
- b) La crescita in altezza
- c) Il completamento edilizio

Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli edifici. Ulteriori indicazioni e parametri sono riportate nel R.U.E.C..

#### 2. Sostituzione Edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione



e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Qualora per gli edifici esistenti (legittimamente realizzati), per cause varie (degrado, evento calamitoso, insistenza su area a rischio frana e/o altro rischio che ne comporta la inedificabilità), si dovesse determinare la necessità di non poter attuare l'intervento di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione in sito, sarà possibile trasferire tale diritto edificatorio su altro lotto di proprietà dello stesso soggetto, a parità di volume preesistente ed in aree compatibili ad accogliere tale intervento edificatorio, ai sensi delle presenti NTA e del progetto di PUC. Per compatibilità ad accogliere tale intervento di trasferimento volumetrico, si intende che lo stesso lotto sia libero da vincoli di qualsiasi natura e non risulti già saturo ( o asservito) per altri interventi volumetrici in esso già attuati.

Tali trasferimenti sono consentibili all'interno di lotti ricadenti nelle aree perimetrate negli elaborati grafici e denominate "*Tessuti in via di consolidamento*".

Qualora tali aree ricadono all'interno del perimetro di un PUA, gli interventi potranno attuarsi soltanto una volta approvato il PUA stesso.

Nel caso di edifici con destinazione non residenziale (opifici, laboratori, etc...) e che riconfermano la destinazione, l'intervento non deve comportare aumento della S.U. esistente; sono in ogni caso consentiti, in incremento, gli interventi finalizzati agli adeguamenti igienico – sanitari.

Per gli edifici esistenti (legittimamente realizzati), qualora per cause varie ( eccessivo degrado statico e funzionale, eventi calamitosi, presenza di rischio frana e/o altro genere di rischio rilevato) si dovesse determinare la impossibilità di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione in sito, la volumetria preesistente potrà essere trasferita in altro lotto, di proprietà dello stesso soggetto, purchè compatibile ad accogliere tale intervento edificatorio. Per compatibilità ad accogliere tale intervento di trasferimento volumetrico, si intende che lo stesso lotto sia libero da vincoli di qualsiasi natura e non risulti già saturo ( o asservito) per altri interventi volumetrici in esso già attuati.

### 3. Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere che arrivano a configurarsi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento della Ristrutturazione Urbanistica è applicabile negli ambiti individuati come "*Tessuti in via di consolidamento*", previa redazione di un PUA di iniziativa privata. In tali ambiti sono ammessi interventi di demolizione di parti non espressamente indicate dagli strumenti urbanistici, purché con carattere di superfetazioni ovvero di elementi non omogenei al tessuto edilizio.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla verifica della presenza delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici correlati alle funzioni di cui è previsto l'insediamento, ovvero alla disponibilità dei soggetti attuatori a realizzare gli stessi.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comprendono:

- le opere che comportano la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché planivolumetrica, di singoli edifici o complessi edilizi, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici (superficie coperta complessiva).
- le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente, compresa la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico. In tale caso, per tali edifici ritenuti incompatibili, sarà possibile trasferire tale diritto edificatorio su altro lotto di proprietà dello stesso soggetto, a parità di volume preesistente ed in aree sulle quali è possibile attuare, ai sensi delle presenti NTA e del progetto di PUC, l'intervento edilizio.

Gli interventi di demolizione e nuova edificazione sono ammissibili previa verifica delle seguenti condizioni:

- siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzionamento con l'A.C., al completamento delle stesse a scempe degli oneri concessori;
- si rispettino le prescrizioni (distanze, allineamenti, etc.) riportate negli elaborati grafici per tale zona.

Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi inferiori ai 55 mq. di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal PUC, dal RUEC ed ogni altra normativa relativa alla zona.

Per gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva (purché compatibili con il carattere residenziale del tessuto) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo (es. locali espositivi, uffici, etc.) in atto senza che vengano insediate nuove attività.

Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 20% della superficie lorda esistente ed in ogni caso fino a configurare un organismo edilizio avente un rapporto di copertura del lotto non superiore al 50%.

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è ammesso nel rispetto delle procedure di cui al successivo specifico articolo 18 ( insediamenti produttivi).

**art. 15. 4 - Destinazioni d'uso compatibili all'interno dei Tessuti  
in via di consolidamento**

All'interno dell'edificato di recente formazione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti destinazioni:

- residenze;
- garage pertinenziali o depositi;
- autorimesse e garage non pertinenziali;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio;
- sale di riunione e di spettacolo;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata;
- servizi mortuari, comprese tutte le funzioni legate al rito (deposito, parcheggio, vendita, uffici, etc.).

Per le attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, gli interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale in termini di carico urbanistico (compatibilità o meno del tessuto insediativo e delle relative urbanizzazioni a reggere la destinazione d'uso prevista).

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è ammesso nel rispetto delle procedure di cui al successivo articolo 18 ( insediamenti produttivi).

#### **art. 15.5 - Dotazione di Standard**

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68 (verde, gioco e sport, parcheggi pubblici), nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione Comunale potrà consentire gli interventi soltanto a seguito di istruttoria e verifica di una proposta progettuale che dimostri come siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Negli interventi di nuova edificazione ed in quelli che comportano frazionamento o variazione di destinazione con incremento di unità immobiliari, deve essere garantita la realizzazione di almeno due posti auto per unità immobiliare.

#### **art. 15.6 - Condizioni alla trasformazione**

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione .

#### **art.16 - Nuova edificazione nei lotti liberi all'interno dei tessuti in via di consolidamento**

Nei lotti liberi interni ai tessuti in via di consolidamento, è possibile l'edificazione di nuove costruzioni secondo i parametri dimensionali e tipologici appresso specificati.

L'edificazione in tali lotti potrà avvenire rispettando una distanza dalla strada non inferiore a mt 5 o rispettando l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui lotti confinanti. In ogni caso, la distanza tra l'edificio da realizzare e gli altri edifici esistenti non dovrà essere inferiore a mt 10,00.

All'interno di tali lotti si utilizzerà un indice di edificabilità fondiario pari a 0,40 mc/mq ed un rapporto di copertura pari ad 1/3; l'altezza massima, misurata dalla linea di gronda alla parte di terreno esterno sistemato, sarà di mt. 7,50; il numero di piani 2 oltre all'eventuale piano seminterrato o all'eventuale piano sottotetto. Ulteriori indicazioni e parametri sono contenuti nel RUEC. Tale possibilità edificatoria, in ogni caso, non dovrà comportare interventi di edifici plurifamiliari, bensì al massimo bifamiliari.

**art. 17 - Nuova edificazione, a carattere residenziale, nelle aree identificate quali “Aree suscettibili di trasformazione”**

Nelle tavole del PUC tali zone coincidono con le *Aree Suscettibili di Trasformazione* per:

- la riqualificazione insediativa e l'adeguamento degli standard;

**art. 17.1 – I comparti attuativi**

In attuazione degli obiettivi stabiliti nel documento preliminare ed in seguito alle indagini condotte sulle dinamiche territoriali in atto e prevedibili, il PUC definisce le trasformazioni previste per il periodo di validità dello strumento stesso individuando le “*Aree suscettibili di Trasformazione*”, individuate e numerate negli elaborati grafici allegati e nelle schede norma.

All'interno di tali aree le trasformazioni sono subordinate alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo secondo i parametri fissati nelle Schede Norma.

**art. 17.2 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

Le Aree individuate come suscettibili di trasformazione, comprendono le aree di nuovo impianto previste dal presente atto di governo del territorio, nelle quali sono compatibili interventi di edilizia residenziale (pubblica e privata), nonché attrezzature e servizi pubblici e privati. Per quanto riguarda l'edilizia residenziale, essendo la tipologia predominante su tutto il territorio comunale quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edilizia in linea), nei lotti (interni ai comparti di trasformazione) destinati all'edilizia residenziale, i successivi PUA e quindi i progetti architettonici, dovranno privilegiare l'adozione di tali tipologie edilizie.

Al fine di migliorare la qualità e l'efficienza degli interi ambiti di riqualificazione insediativa, il PUC, attraverso l'individuazione di tali aree di trasformazione, attua il riordino ed il completamento del tessuto urbano, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.

Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità dei tessuti urbani di nuova formazione, il PUC definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto in accordo e coerenza con i processi di formazione storica dell'edificato. Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale.

**art. 17.3 Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

All'interno di tali ambiti, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché da quanto riportato nelle schede-norma allegata alle presenti NTA.

Nelle aree di nuova previsione gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata; le schede norma e gli elaborati grafici, stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei Piani Attuativi.

In generale, l'organizzazione planivolumetrica viene basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento ai tipi edilizi della tradizione locale. Le soluzioni progettuali successive, dovranno valorizzare, i luoghi di aggregazione, il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerentemente con le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle schede-norma.

All'interno dei comparti edificatori, così come perimetrati negli elaborati grafici, si individuano le superfici da destinare:

- agli specifici interventi di nuova edilizia residenziale; *(vedesi le schede-norma allegate alle presenti NTA);*
- al soddisfacimento degli standard di interesse comunale e territoriale *(vedesi le schede-norma allegate alle presenti NTA);*
- ad attività terziarie *(vedesi le schede-norma allegate alle presenti NTA);*
- *alle superfici da cedere per l'insediamento di opere di urbanizzazione secondaria (vedesi le schede-norma allegate alle presenti NTA).*

I Piani Urbanistici Attuativi, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 26 della L.R. 16/04, conterranno la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana da rispettarsi, in conformità alla V.A.S. allegata al presente PUC.

#### **art. 17.4 - Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili residenziali nei comparti di trasformazione individuati, sono le seguenti :

- residenze;
- garage pertinenziali o depositi;
- autorimesse e garage non pertinenziali;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, nei locali al piano terra;

- attività artigianali, ai piani terra degli edifici, con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- attrezzature sportive, ai piani terra degli edifici, previo parere della competente ASL;
- commercio al dettaglio nei locali al piano terra degli edifici residenziali;
- sale di riunione e di spettacolo;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.
- servizi mortuari, comprese tutte le funzioni legate al rito (deposito, parcheggio, vendita, uffici, etc.).

#### **art. 17.5 - Dotazione di Standard**

Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica della dotazione di standard prevista dal P.U.C, dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative.

All'interno dei singoli comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle norme e riportate nelle tabelle degli elaborati grafici. Nelle schede-norma, in particolare, relativamente ad ognuno dei comparti, vengono precisate ed elencate, le quote percentuali di superfici da destinare al soddisfacimento degli standard.

#### **art. 17.6 - Condizioni alla trasformazione**

Gli interventi da attuarsi nei comparti di trasformazione, così come perimetrati e riportati nelle planimetrie di Piano, sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata. Gli interventi sono, in ogni caso, subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

### **art. 18 - Insediamenti produttivi**

Relativamente agli insediamenti produttivi, obiettivi del Piano sono:

- Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.
- Sviluppo e riqualificazione delle aree industriali e produttive esistenti, anche in funzione di un contenimento dell'impatto ambientale (controllo dei consumi energetici, riduzione delle emissioni inquinanti, ecc.).
- Riconversione di insediamenti produttivi interne al tessuto urbano, incompatibili con la funzione residenziale.

### **art.19 - Attività industriali, artigianali e commerciali esistenti - monofunzionali o congiunte alla residenza**

Negli elaborati grafici allegati al PUC sono specificamente individuate e perimetrate le aree già destinate ad attività produttive (industriali/artigianali), quelle commerciali, terziarie e ad impianti, interne ai tessuti edificati o isolate. Ai fini di tale individuazione/perimetrazione, si è fatto riferimento, in alcuni casi, ai relativi titoli abilitativi, rilevati presso gli uffici comunali, riportanti le destinazioni d'uso delle aree stesse; per tutti gli altri casi, le individuazioni/perimetrazioni sono state rilevate tramite sopralluoghi sul campo. Per questi ultimi, eventuali modificazioni alle destinazioni d'uso o alle perimetrazioni delle stesse aree, potranno, in sede di eventuali proposte di intervento, essere dimostrate attraverso adeguata documentazione; in tal modo gli interventi, le procedure e tutte le indicazioni del PUC appresso descritte, saranno applicabili all'interno dei lotti così adeguati.

#### **art. 19.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

Relativamente alle aree ed agli edifici destinati ad attività produttive o commerciali, anche dismesse, interagenti con il tessuto residenziale, il PUC, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, stabilisce come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.

Il PUC stabilisce che, nei casi in cui sia accertata la condizione di incompatibilità (urbanistica, sociale, ambientale) di attività produttive interne ai tessuti residenziali, l'Amministrazione comunale potrà attivare specifiche procedure, anche attraverso Piani Urbanistici Attuativi, che promuovano la riconversione del tessuto ed attivino meccanismi di trasferimento in aree idonee e compatibili, opportunamente localizzate e predisposte dall'Amministrazione Comunale, in coerenza con quanto stabilito dal PUC stesso.

Con l'obiettivo di favorire la compresenza e l'integrazione del tessuto produttivo con il tessuto residenziale, purché siano preliminarmente verificate le necessarie condizioni di compatibilità



( assenza di condizioni di inquinamento acustico o altre forme di inquinamento o incongruità con i tessuti residenziali o con eventuali attrezzature pubbliche, quali scuole, asili, parchi gioco, etc.), il PUC consente la riqualificazione, la ristrutturazione e l'adeguamento delle attività produttive esistenti previa verifica degli standard correlati alle attività esercitate o previste. Per tali edifici, eventuali interventi di ampliamento delle superfici utili esistenti potranno essere consentiti quando siano stati soddisfatti gli standard di legge e le normative in materia ambientale e solo se non producano alcuna forma di degrado all'interno del tessuto urbano (vedesi quanto già scritto nell'art. 15.3 delle presenti Norme).

Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno del comparto interessato dagli interventi di trasformazione, l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando il principio perequativo.

Gli interventi di recupero dei comparti produttivi dovranno assolvere anche ad un ruolo di riqualificazione estetica del tessuto esistente, adottando appropriate soluzioni tipologiche e formali tali da realizzare un miglioramento qualitativo, anche dal punto di vista architettonico, dei caratteri propri del sistema insediativo (caratteri tipologici, uso dei materiali, ecc.).

#### **art.19.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Per gli edifici a destinazione produttiva e terziaria (artigianale, commerciale, direzionale e di servizio) o mista produttiva/residenziale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile, nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici significativi esistenti. Sono ammessi inoltre, per gli edifici privi di interesse tipologico, interventi di sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione produttiva, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata, nonché della compatibilità della stessa con il tessuto residenziale esistente.

Per gli edifici a destinazione produttiva di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo (quindi adeguamento funzionale) in atto senza che vengano insediate nuove attività. Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 20% della superficie lorda esistente ed in ogni caso fino a configurare un organismo edilizio avente un rapporto di copertura del lotto non superiore al 50%.

Eventuali interventi di ulteriore ampliamento delle superfici utili finalizzati all'adeguamento funzionale ed al miglioramento dell'attività in atto (uffici, spazi espositivi e per la vendita, etc.), potranno essere consentiti attraverso la redazione di un PUA che dimostri il soddisfacimento degli standard di legge e delle normative in materia ambientale, nonché la compatibilità con il tessuto urbano, secondo le procedure di cui ai successivi comma .

### **art. 19,3 - Destinazioni d'uso**

Relativamente agli edifici produttivi esistenti interni alle aree edificate, sono ammesse, in quanto compatibili con la caratteristiche del tessuto urbanistico, le seguenti funzioni:

- a) Residenziale
- b) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- c) Artigianale compatibile con la residenza
- d) Commerciale
- e) Turistico – ricettive
- f) sportive
- g) Direzionale
- h) Di servizio

Non sono in ogni caso ammesse:

- Aziende insalubri
- attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.

### **art. 19.4 - Mutamento di destinazione d'uso**

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è ammesso nel rispetto delle destinazioni d'uso compatibili riportate nel comma precedente.

Gli interventi finalizzati al recupero ed alla riconversione funzionale di aree, interne o prossime a tessuti edificati, sono ammissibili unicamente attraverso la presentazione di una proposta di Piano Urbanistico Attuativo di trasformazione urbanistica-edilizia esteso all'intero comparto o complesso edilizio, all'interno del quale siano valutate:

- La compatibilità urbanistica con il tessuto esistente;
- La dotazione di standard urbanistici correlata alle nuove funzioni previste;
- La dotazione aggiuntiva di standard urbanistici funzionali alla riqualificazione del tessuto urbanistico;
- I requisiti tipologici e morfologici per il coerente inserimento nel tessuto;
- La sostenibilità degli interventi anche dal punto di vista energetico ed ambientale;

- La fattibilità degli interventi dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi.

L'Amministrazione Comunale programma il processo di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale verificando prioritariamente la coerenza degli interventi proposti con gli indirizzi ed il dimensionamento previsto dal PUC. Sulla base delle valutazioni effettuate, l'Amministrazione Comunale autorizza gli opportuni atti di governo del territorio (predisposizione di PUA), nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- Edifici o complessi edilizi a destinazione artigianale / industriale dismessi precedentemente all'adozione del PUC; sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale con destinazioni miste artigianali / commerciali / direzionali / residenziali / servizi, purchè sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici per le attività previste e la maggiore dotazione necessaria per la riqualificazione del tessuto.
- Edifici o complessi edilizi con destinazione artigianale / industriale in atto: sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale analoghi a quelli di cui al paragrafo precedente, purché contestuali o successivi a processi di trasferimento del ciclo produttivo. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere, oltre alle verifiche ed alle valutazioni sopra specificate, atti e programmi che garantiscano gli impegni relativi al processo di trasferimento dell'attività produttiva (convenzione o atto d'obbligo). Gli interventi di recupero/riconversione, dovranno garantire una dotazione complessiva di standard urbanistici secondo il D.M. 1444/68 e la L.R. 14/82, nonché la dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 14/82).

#### **art. 19.5 - Dotazione di Standard**

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal PUC dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 14/82).

Gli interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale da realizzare mediante Piani Urbanistici Attuativi sono subordinati al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno del comparto di Piano Urbanistico Attuativo, l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando il principio perequativo.

#### **art. 19.6 - Condizioni alla trasformazione**

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

Non è in ogni caso ammissibile l'insediamento di aziende insalubri.

#### **art. 20 – Zona artigianale/industriale di nuovo impianto**

##### **art. 20.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

Le aree industriali ed artigianali di nuovo insediamento comprendono le aree previste dal presente atto di governo del territorio.

Le aree produttive di nuovo impianto dovranno essere adeguatamente collegate al sistema infrastrutturale, dotate di ampi spazi a verde ed a parcheggio, impostate secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici.

Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà costituire l'elemento organizzatore nello stabilire relazioni con il Sistema Insediativo residenziale e con il territorio agricolo.

Il dimensionamento di tali aree è definito dal PUC sulla base dei fabbisogni rilevati; all'interno di esse (vedesi schede norma) sono individuate le infrastrutture, gli indici, i parametri, le tipologie nonché gli standard urbanistici da rispettare prescrittivamente.

##### **art. 20.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

All'interno di tali aree la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Nella zona artigianale/industriale di nuova previsione, gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata la cui disciplina è precisata dalle Norme Tecniche di Attuazione. Gli elaborati grafici del PUC individua il comparto all'interno del quale deve essere predisposto il Piano Attuativo.

Tale PUA, in particolare, dovrà definire la rete viaria interna, le sue connessioni con la viabilità esterna, gli spazi pubblici e di uso pubblico, la suddivisione in lotti, nonché le norme per la utilizzazione dei singoli lotti, nel rispetto degli standard e delle prescrizioni di cui alla legislazione nazionale e regionale in vigore e di quanto già definito nelle schede norma.

I parametri per la nuova edificazione, all'interno dei singoli lotti, sono i seguenti:

- Superficie massima copribile, max 50%;
- Superficie scoperta di pertinenza del singolo lotto, per strada di accesso, piazzale privato, parcheggi, minimo 30%;
- Superficie scoperta per verde privato o altre superfici permeabili, max 20%;
- H.M. = 10,50 m;
- Numero massimo dei Piani = 3.
- distanza dai confini delle costruzioni = 5ml oppure a confine, previo accordo tra le parti.

#### **art. 20.3 - Destinazioni d'uso**

All'interno delle aree produttive di nuova formazione, sono ritenute compatibili le seguenti funzioni:

- a) Residenziali (relativamente all'alloggio per il custode per una superficie utile non superiore a 100 mq.);
- b) Artigianali produttive;
- c) Industriali di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- d) Commerciali;
- e) Direzionali e di servizio.

Non sono ammesse le seguenti attività:

- Aziende insalubri
- attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi, di qualsiasi natura.

E' ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi).

E' ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano e delle normative ambientali.

Il Piano Urbanistico Attuativo, quale atto di governo del territorio conterrà, tra l'altro, anche la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.

#### **art. 20.4 - Dotazione di Standard**

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal PUC, dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 14/82).

All'interno del comparto così come individuato dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte e riportate nelle schede norma.

#### **art. 21 – Zone per insediamenti turistico ricettivi**

##### **art. 21.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

Le zone per attività turistico ricettive di nuovo insediamento, comprendono le aree previste dal presente atto di governo del territorio.

Le aree per attività turistico ricettive di nuovo impianto dovranno essere adeguatamente collegate al sistema infrastrutturale, dotate di ampi spazi a verde ed a parcheggio, impostate secondo modelli tipologici e funzionali tali da consentire un'offerta plurima nell'ambito dello stesso settore economico.

Il dimensionamento di tali aree è definito dal PUC sulla base dei fabbisogni rilevati (vedesi specifico articolo nella relazione illustrativa); all'interno di esse (vedesi schede norma) sono individuate le infrastrutture, gli indici, i parametri, le tipologie nonché gli standard urbanistici da rispettare prescrittivamente.

##### **art. 21.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

All'interno di tali aree la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Nelle zone per attività turistico ricettive di nuova previsione, gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata convenzionata la cui disciplina è precisata dalle Norme Tecniche di Attuazione. Gli elaborati grafici del PUC individuano i comparti all'interno dei quali deve essere predisposto il Piano Attuativo.

Tale PUA, in particolare, dovrà definire l'organizzazione spaziale del lotto specificamente destinato, nel rispetto degli standard e delle prescrizioni di cui alla legislazione nazionale e regionale in vigore e secondo i parametri urbanistico edilizi già precisati nelle schede norma, relativamente ad ognuna delle aree individuate e numerate.

#### **art. 21.3 - Destinazioni d'uso**

All'interno delle aree per attrezzature turistico ricettive di nuova formazione, sono ritenute compatibili le seguenti funzioni:

- a) superfici destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definiti dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere ed extralberghiere (come definite dalla L.R. n.17/01), anche se gestite in forma periodica e/o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico alberghiere, nonché pensioni ed esercizi di affittacamere;
- b) superfici destinate ad attrezzature turistiche gestite unitariamente e con contratti di tipo periodico e/o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici ad uso comune e collettivo (gruppi di servizi, ricezione utenti, etc.), nonché di eventuale ristorante e bar, ovvero campeggi e villaggi turistici.

Il Piano Urbanistico Attuativo, quale atto di governo del territorio conterrà, tra l'altro, anche la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.

#### **art. 21.4 - Dotazione di Standard**

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal PUC, dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 14/82).

All'interno del comparto così come individuato dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte e riportate nelle schede norma.

## **art. 22 – Zone per insediamenti commerciali**

### **art. 22.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

Le zone per attività commerciali di nuovo insediamento, comprendono le aree previste dal presente atto di governo del territorio.

Le aree per attività commerciali di nuovo impianto dovranno essere adeguatamente collegate al sistema infrastrutturale in modo da non creare interferenze negative con lo stesso; dovranno essere dotate di ampi spazi a verde ed a parcheggio, impostate secondo modelli tipologici e funzionali tali da consentire un'offerta plurima nell'ambito dello stesso settore economico.

Il dimensionamento di tali aree è definito dal PUC sulla base dei fabbisogni e delle potenzialità rilevate sulla base di processi già in atto (vedesi specifico articolo nella relazione illustrativa); all'interno di esse (vedesi schede norma) sono individuate le infrastrutture, gli indici, i parametri, le tipologie nonché gli standard urbanistici da rispettare prescrittivamente.

### **art. 22.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici**

All'interno di tali aree la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Nelle zone per attività commerciali di nuova previsione, gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata convenzionata la cui disciplina è precisata dalle Norme Tecniche di Attuazione. Gli elaborati grafici del PUC individuano i comparti all'interno dei quali deve essere predisposto il Piano Attuativo.

Tali PUA, in particolare, dovranno definire l'organizzazione spaziale del lotto specificamente destinato, nel rispetto degli standard e delle prescrizioni di cui alla legislazione nazionale e regionale in vigore e secondo i parametri urbanistico edilizi già precisati nelle schede norma, relativamente ad ognuna delle aree individuate e numerate.

### **art. 22.3 - Destinazioni d'uso**

All'interno delle aree per attrezzature commerciali di nuova formazione, sono ritenute compatibili le seguenti funzioni:



- Commercio all'ingrosso; attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, comunità od altri utilizzatori professionali e di deposito di merci correlate alla distribuzione ed alla logistica;
- Medie strutture inferiori, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra i 251 ed i 1.500 mq.;
- uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, istituti bancari, ecc.)-

Il Piano Urbanistico Attuativo, quale atto di governo del territorio conterrà, tra l'altro, anche la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.

#### **art. 22.4 - Dotazione di Standard**

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal PUC, dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 14/82).

All'interno del comparto così come individuato dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte e riportate nelle schede norma.

#### **art. 23 – Area per attrezzature sportive di interesse sovracomunale**

Trattasi di un'area di proprietà pubblica (ex ECA), già parzialmente utilizzata per attività sportive (lo stadio comunale).

#### **art. 23.1 - Disciplina degli interventi**

Per tale zona gli interventi, da definirsi previa redazione di specifico progetto esteso all'intera area, dovranno essere esclusivamente finalizzati alla creazione di un "*Parco Naturalistico Sportivo*", secondo i parametri contenuti negli elaborati grafici e nelle schede norma.

### CAPO III – SISTEMA NATURALE E RURALE

#### **art. 24 – Disciplina del Sistema *Naturale e Rurale***

Il Sistema naturale e rurale è quello costituito dall'insieme delle risorse naturali del territorio: aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, con particolare attenzione alle condizioni di fragilità e di equilibrio dell'ecosistema territoriale a fronte degli usi e delle trasformazioni antropiche.

Il PUC definisce per il Sistema naturale e rurale i seguenti obiettivi:

1. Salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio perseguibile attraverso:
  - a) il rafforzamento del ruolo dell'agricoltura sia come settore produttivo, sia come elemento di tutela del paesaggio, sia come fattore di stabilità degli equilibri ambientali;
  - b) la ricerca di usi del territorio che rispondano al bisogno di natura da parte della popolazione comunale;
  - c) la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.
2. Sostegno alle attività agricole esistenti attraverso:
  - a) La valorizzazione dei territori agricoli di maggiore pregio;
  - b) Il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura part-time e per autoconsumo che svolgono un ruolo fondamentale di presidio del territorio.
3. Riqualficazione del territorio comunale attraverso la realizzazione di un sistema di aree di tutela (fluviali, agrarie, ricreative), in un quadro complessivo di connessione tra aree rurali ed aree verdi fruibili da parte della popolazione.
4. Sviluppo dell'industria e/o servizi turistici in un programma di coerenza e sinergia tra tutela del paesaggio agrario e sviluppo industriale.
5. Recupero degli edifici esistenti nell'ottica della tutela del paesaggio
6. Valorizzazione, recupero e salvaguardia della rete idrica superficiale e degli ecosistemi ad essa connessa.
7. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi.

Il Sistema naturale comprende, quindi, il territorio rurale, che viene normato e disciplinato dal PUC, sia attraverso norme che valgono per tutto il territorio rurale, sia attraverso norme specifiche per Sistemi ambientali, sulla base della suddivisione effettuata nel PUC e quindi secondo la seguente articolazione:

- Aree agricole con limiti alti alla trasformabilità del suolo (vedesi TAV PS18);
- Aree agricole con limiti medi alla trasformabilità del suolo (vedesi TAV PS18);

- Aree agricole con limiti bassi alla trasformabilità del suolo (vedesi TAV PS18).

Per quanto riguarda i limiti bassi alla trasformabilità del suolo, assimilabili alle “Aree Agricole Ordinarie” trattasi di aree alquanto residue e generalmente prossime ai tessuti consolidati di recente formazione, di quelli in via di consolidamento o intorno a quei piccoli aggregati rurali da noi classificati quali “*Aggregati Insediativi in Territorio Agricolo*”; quindi, sostanzialmente, aree interessate, dal Piano, ad interventi di trasformazione.

La maggior parte del territorio rurale, come si vede dalla TAV PS18, ha dei limiti alti e medi alla trasformabilità e le aree agricole ricadenti all'interno di tali ambiti, possono essere assimilate alla “*Aree Agricole di Pregio*”. Questa condizione, ci ha suggerito di articolare gli interventi nel territorio agricolo con la massima cautela, finalizzandoli, sostanzialmente, alla conservazione e valorizzazione dei caratteri dei differenti paesaggi ed alla valorizzazione delle colture di pregio.

Le disposizioni contenute nei seguenti articoli fanno riferimento, specificano ed integrano quelle contenute nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, nonché quanto contenuto nelle NTA del PTCP della Provincia di Salerno. In particolare, *“l’edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all’esercizio dell’attività agro-silvo-pastorale. L’edificabilità rurale deve essere pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all’estensione delle colture praticate come indicate catastalmente ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendale redatti a cura di un agronomo abilitato. La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali e praterie ad elevato valore ecologico), le quali concorrono, però, con parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l’edificabilità rurale è riferita (dalle NTA del PTCP della Provincia di Salerno, art.37).*

Nei successivi paragrafi, quelli relativi alle aree agricole ordinarie, conterranno gli interventi ammissibili negli “*Aggregati Insediativi in Zona Agricola*”; quelli relativi alle aree agricole di pregio, di pianura, di collina e di montagna, conterranno gli interventi relativi alle zone individuate, negli elaborati del Progetto di Piano, con i limiti alti e medi alla trasformabilità.

#### **art. 25 - Aree agricole ordinarie**

Tali aree sono localizzate, prevalentemente, ai margini dei tessuti edificati del Capoluogo e della Frazione Mattina, o intorno agli aggregati rurali in territorio agricolo; per questo motivo, considerando che i lotti prossimi ai tessuti edificati del Capoluogo e della frazione Mattina sono stati in larga parte interessati dai perimetri delle aree suscettibili di trasformazione, i lotti ricadenti

nei pressi degli aggregati insediativi in zona agricola (così come perimetrati negli elaborati di Piano), possono essere assimilati alle *Zone Agricole Ordinarie*.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle zone agricole ordinarie e quindi negli Aggregati Insediativi in zona Agricola, si attuano attraverso:

- intervento diretto
- Piano di Sviluppo Aziendale con valore di Piano Attuativo

#### **art. 25.1 - Intervento diretto**

Si attuano attraverso intervento diretto:

- *gli interventi sul patrimonio edilizio esistente* fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto di quanto stabilito dal presente strumento e della normativa urbanistica ed edilizia vigente;

Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio storico esistente nelle zone agricole, gli interventi devono promuovere la riqualificazione del territorio, salvaguardando la configurazione paesaggistica e di testimonianza storica che ne rende riconoscibile il valore identitario.

Per tali motivi gli interventi di risanamento conservativo con aumento di superfici abitabili, ristrutturazione edilizia e sostituzione, dovranno risultare coerenti alla tipologia edilizia prevalente.

#### **art. 25.1.1 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente**

1. La disciplina del patrimonio edilizio esistente in tale zona è relativa a:

- *edifici*

- a) a prevalente uso residenziale
- b) a destinazione non residenziale

Per ciascuna categoria di edifici valgono le norme di cui ai seguenti articoli.

#### **art. 25.1.1.1 - Edifici a prevalente uso residenziale**

Per gli edifici a prevalente uso residenziale (trattasi di quegli edifici o parti di essi già destinati ed accatastati come residenziali) sono consentiti, interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- ampliamenti "*una - tantum*" (per adeguare l'edificio alle esigenze familiari o a fini di adeguamento igienico-sanitario o per rispondere alle necessità dei disabili, etc.) per ogni unità abitativa esistente (regolarmente abitata o abitabile) all'approvazione del PUC (con

esclusione dei vani accessori indipendenti) nella seguente misura (espressa in superficie utile come definita dal D.M. 10.5.0977 n° 801):

- abitazioni fino a 90 mq, max 50%;
- abitazioni da 91 a 115 mq, max 30%;
- abitazioni da 116 a 140 mq, max 20%;
- abitazioni oltre 140 mq, max 10%.

Tali interventi, applicabili ad edifici legittimamente realizzati e regolarmente abitati o abitabili (alla data di approvazione del PUC), non devono comportare un aumento delle unità abitative e devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. Nel caso in cui gli interventi citati siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche ed extralberghiere così come disciplinate dalla L.R. 17/01, l'imprenditore si impegna a non modificare la destinazione d'uso agricola per 20 anni dalla loro realizzazione.

#### **art. 25.1.1.2 - Edifici a destinazione non residenziale**

Per gli edifici a destinazione non residenziale (commerciale, artigianale, servizi, etc.) sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione di ampliamenti volumetrici;

#### **25.2 – Interventi previsti previa redazione di Piano di Sviluppo Aziendale con valore di Piano Attuativo**

Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, in tali Zone é consentita la costruzione di nuovi edifici Rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse, esclusivamente nel rispetto dei parametri, dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal P.T.C.P della Provincia di Salerno, nonché dalle norme contenute in leggi nazionali regolanti le possibilità edificatorie in territorio agricolo e dai relativi aventi titolo, nel rispetto dei seguenti parametri: - lotto minimo pari a 5.000 mq, distanza minima dai confini: 5 ml; distanza minima da altri fabbricati: 10 ml se ubicati su altra proprietà; 10 ml se ubicati sulla medesima proprietà e con destinazioni diverse; distanze minime dalle strade

pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968.

Per le abitazioni: indice massimo di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq; altezza massima alla gronda 8 ml; pendenza falde tetto non superiore al 45%; numero massimo di piani fuori terra: 2;

per le pertinenze agricole: indice massimo di utilizzazione fondiario pari a 0,07 mq/mq.

Qualora, all'interno di tali zone e, più nello specifico, all'interno del perimetro delle zone classificate quali "Aggregati Insediativi in Zona Agricola" si vogliano attuare interventi complessi relativi a più manufatti (residenziali e non residenziali) e configuranti destinazioni d'uso nel settore dell'agriturismo, delle attività di trasformazione e commercializzazione delle produzioni agricole, etc., gli interventi potranno attuarsi esclusivamente mediante la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale, con valore di PUA.

Tale PUA deve contenere:

- Una descrizione della situazione attuale dell'azienda, dello stato di manutenzione dei manufatti e delle loro destinazioni d'uso attuali;
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento della nuova attività (agricola e/o delle attività connesse);
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a renderli coerenti con le destinazioni d'uso previste;
- L'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati ( o asserviti) agli stessi, anche se non ricadenti all'interno del perimetro dello specifico aggregato;
- La definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
- Copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- Planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

L'approvazione da parte del Comune del Piano di Sviluppo Aziendale, costituirà condizione preliminare per il rilascio del Permesso di Costruire.

Sono subordinati all'approvazione del Piano attuativo, i seguenti interventi:

- nuova edificazione ad uso abitativo di volume superiore a 600 mc lordi;
- nuova edificazione di annessi agricoli di volume superiore a 1000 mc lordi;
- per gli edifici residenziali (o assimilabili) ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L.;

- Per gli edifici non residenziali, ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L.;

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, sempre subordinatamente all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero aggregato o complesso edilizio ed alle sue pertinenze e secondo quanto stabilito nel successivo paragrafo 26.1, per la realizzazione di aziende agrituristiche o similari; in tal caso, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione nel rispetto delle norme del RUEC, nonché gli interventi edilizi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore anche in ampliamento dei volumi esistenti fino al raggiungimento della cubatura strettamente indispensabile per conseguire i minimi di ricettività previsti per accedere ai finanziamenti di settore.

Per lo svolgimento dell'attività agriturbistica è anche ammessa la realizzazione di impianti e di aree attrezzate per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate, delle prescrizioni della vigente legislazione di settore e dei seguenti parametri:

- indice di permeabilità della superficie destinata alle aree attrezzate scoperte  $Sp/Sta > 0.7$  (  $Sta$  = superficie totale area scoperta destinata alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive);
- U.F. = 0,02 mq/mq; H.M. = 3,5 ml, limitatamente alla realizzazione di servizi all'utenza connessi alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive.

Nella determinazione della superficie produttiva aziendale, alla quale l'edificabilità rurale è riferita, possono essere considerati anche fondi rustici non contigui, ma ricadenti in territorio comunale limitrofo a quello in cui è ubicato il centro aziendale, previa stipula del necessario atto di asservimento da trascrivere nelle forme di legge.

#### **art. 26 – Definizione delle destinazioni d'uso ammesse nelle Zone agricole ordinarie**

Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite dal D.L. 18 maggio 2001, n° 228 CAPO I art. n°1 che sostituisce l'art. n°2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- a) abitazioni civili;
- b) abitazioni specialistiche (case religiose, case per anziani, ostelli, etc.);
- c) attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici (ceramista decoratore, ebanista, lavorazione ferro decorato, etc.), solo se connessi con l'abitazione dell'operatore;
- d) studi professionali solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;

- e) attività commerciali, che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura e prodotti tipici, con superficie di vendita fino a 150 mq, come definite dalla L.R. n.17/01, nonché piccole attività commerciali e artigianali di vicinato.
- f) Attività di trasformazione, esposizione e vendita di prodotti agricoli;
- g) eventuali pubblici esercizi (bar, tabacchi).
- h) attività commerciali vendita di prodotti per l'agricoltura e prodotti tipici

Per tali esercizi sono richieste prescrittivamente le relative dotazioni di parcheggi.

Sono inoltre consentibili le attività agrituristiche così come regolate dalla Disciplina dell'Agriturismo della L.R. n. 41/1984 e dalla Legge nazionale n.96/2006

#### **art. 26. 1 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente**

I mutamenti delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente alla data di approvazione del PUC, da agricolo (residenziale, annessi agricoli, etc.) ad altro uso, sono subordinati a:

- verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni delle presenti NTA;
- disponibilità di aumento di carico urbanistico (presenza e compatibilità delle infrastrutture a rete) per la singola zona nella quale ricade l'edificio;
- verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto al contesto in cui l'edificio si trova (caratteristiche paesaggistiche);
- verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.

Tali condizioni dovranno essere dichiarati e dimostrati in sede di richiesta di cambio di destinazione d'uso.

Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso è inoltre subordinato, per le aziende agricole (intendendo con tale definizione un complesso di edifici residenziali e non residenziali funzionali alla conduzione dell'azienda), alla dimostrazione della non necessità dell'edificio, o di parte di esso oggetto della richiesta di cambio d'uso, ai fini della conduzione del fondo.

Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso, può essere concesso qualora si dimostri, in sede di richiesta, la cessazione dei requisiti di ruralità degli stessi edifici; quando trattasi, cioè, di



edifici non più utilizzati, o inutilizzabili, per caratteristiche tecnologiche e funzionali, per le funzioni originarie.

In ogni caso, non possono subire cambio di destinazione d'uso, da annessi agricoli a residenziale:

- gli annessi costituiti solo da copertura e pilastrature, senza tamponature in muratura, oppure tamponate con materiali precari quali lamiera, eternit, o materiali similari;
- gli annessi di altezza minima inferiore a ml 2,40 quali porcilaie, pollai, stalle, concimaie, etc..

Per i manufatti realizzati con materiali precari, così come descritti sopra e per i quali non sono previsti cambi di destinazione d'uso, al fine del miglioramento delle condizioni generali del territorio agricolo, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria ed eventuale sostituzione con materiale in legno nei seguenti limiti:

- Fino a 25 mq, sostituzione della superficie fino al 100%;
- Per ogni mq eccedente i 25 mq e fino a 50 mq, superficie ulteriore di recupero del 50%;
- oltre 50 mq, superficie di recupero del 25% ;

#### **art. 27 – Ulteriori interventi ammissibili nelle Zone agricole ordinarie**

Nelle Zone agricole ordinarie sono inoltre ammissibili:

- l'ampliamento di superfici scoperte (piazze, aree per la sosta) di pertinenza delle attività ricettive e delle attrezzature private sportive e/o ricreative già esistenti (alla data di approvazione del PUC) fino ad ottenere una superficie, in ampliamento, non superiore al 75% della superficie complessiva dell'attrezzatura già esistente (sempre alla data di approvazione del PUC);
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
- è ammessa la realizzazione di piscine all'interno delle aree di pertinenza degli edifici/ complessi residenziali o nelle immediate vicinanze delle stesse. La realizzazione di piscine è consentita subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area di pertinenza del fabbricato interessato dall'intervento. La piscina, di superficie non superiore a mq 50 per le residenze private e mq 75 per le attività di tipo agriturismo e turistico, dovrà essere correttamente inserita nel contesto ambientale e paesaggistico. In particolare dovranno essere presentati elaborati grafici (piante prospetti, viste) a dimostrazione che il manufatto (piscina)

viene integrato con le sistemazioni esterne e che viene inserito: senza alterare o interferire con gli spazi tradizionali dell'edilizia storica quali corti, aie, giardini storici, ecc.; senza alterare la percezione visiva dell'edificio e degli spazi aperti circostanti; rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.

- Ampliamento delle superfici coperte, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, servizi all'utenza, fino ad un massimo di mq 50 ed H.M. = 3,5 ml,;
- Realizzazione, ad esclusiva iniziativa pubblica, di strutture adibite a custodia dei cani secondo i seguenti parametri: indice di permeabilità  $Sp/St > 0,8$ ; U.T. = 0,01 mq/mq; H.M. = 3,5 ml;
- realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità.

#### **art. 28 – Aree agricole di pregio**

Come già detto al paragrafo 24, sono agricole di pregio tutte le aree che negli elaborati del Progetto di Piano, sono classificate e perimetrare quali:

- Aree agricole con limiti alti alla trasformabilità del suolo (vedesi TAV PS18);
- Aree agricole con limiti medi alla trasformabilità del suolo (vedesi TAV PS18);

Tali aree sono a loro volta riconducibili alle aree irrigue, alle aree collinari ed alle aree montane.

#### **art. 28.1 - Aree agricole di pregio irrigue**

Trattasi di aree agricole irrigue altamente produttive, così come individuate nelle analisi e negli elaborati agronomici, recepite negli elaborati e nelle NTA del PUC.

Relativamente a tali aree il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da frutteti e aree orticole;
- la presenza di canali di irrigazione e di altri sistemi idraulici caratterizzanti complessivamente tale parte di territorio comunale;
- il ruolo di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

Le Aree agricole di pregio costituiscono aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono dunque limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente (alla data di approvazione del PUC).

Gli obiettivi prioritari del PUC per queste aree, pertanto, sono rappresentati da:

- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole irrigue esistenti;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.

Si ritengono pertanto ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione a parità di volume lordo e di adeguamento igienico - funzionale *in tantum* (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina) per un incremento massimo di 20 mq utili;
- la realizzazione (o l'ampliamento) di stalle e/o di depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, entro il limite del 50% del volume di detta casa rurale esistente e comunque non oltre 300 mc lordi;
- la realizzazione di serre, nel rispetto della specifica disciplina stabilita dal RUEC ed in ogni caso secondo la normativa regionale esistente per il settore;
- la realizzazione, anche nei fondi agricoli e dunque non necessariamente connessi spazialmente alla casa rurale, di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri e della specifica disciplina stabilita dal RUEC e con obbligo di adeguamento per i depositi già esistenti entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme:
  - o superficie utile massima: 15 mq;
  - o altezza massima alla gronda: 3 ml;

Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di adeguamento igienico - funzionale di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

**art. 28.2 – Aree agricole di pregio della collina**

Trattasi di ambiti di particolare interesse ambientale, caratterizzati da rilevante valore paesaggistico e da significativi legami relazionali sia con le aree agricole pedecollinari e di pianura che con i diversi nuclei insediativi.

Negli Ambiti collinari di tutela naturale il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare costituito prevalentemente da aree con produzioni olivicole (vedesi relazione dell'agronomo);
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

Per questi ambiti sono consentiti usi, agricoli, zootecnici, agrituristici ed escursionistici. Si ritengono ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- interventi di rimboschimento, ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale;
- interventi in area agricola orientati al mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;
- adeguamento o ripristino dei sentieri pedonali esistenti (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata);

Gli Ambiti collinari di tutela costituiscono aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono dunque limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente.

In particolare sugli edifici esistenti legittimamente costruiti si ritengono ammissibili:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni) fatta eccezione per gli immobili da destinare a funzioni agrituristiche;
- per gli alloggi utilizzati per la conduzione diretta del fondo, da documentare con l'attestazione della qualifica di imprenditore e/o conduttore agricolo a titolo principale e non meramente professionale, adeguamento funzionale, una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, purché non si determinino interferenze negative piano - altimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
  - incremento massimo di superficie utile netta pari a 30,00 mq.

Sono ammissibili inoltre i seguenti interventi:

- la realizzazione di stalle, fienili e depositi per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - lotto minimo 5.000 mq;
  - indice di edificabilità fondiaria: 0,01 mc/mq;
  - altezza massima alla gronda: 5 ml;
  - distanza minima dai confini: 6 ml per fienili e depositi e 20 ml per stalle;
  - distanza minima da altri fabbricati: su proprietà diversa: 12 ml per fienili e depositi; 40 ml per stalle; sulla medesima proprietà: 10 ml;
  - distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;
- la realizzazione di impianti zootecnici, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - lotto minimo 5.000 mq;
  - indice di utilizzazione fondiaria: 0,04 mq/mq;
    - altezza massima alla gronda: 5 ml; - distanza minima dai confini: 20 ml;
    - distanza minima da altri fabbricati: su proprietà diversa: 40 ml; sulla medesima proprietà: 10 ml;
    - distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;
- la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri e delle norme specifiche del RUEC:
  - superficie utile massima: 20 mq;

- altezza massima alla gronda: 3 ml;
- obbligo di adeguamento per i depositi già esistenti entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Gli interventi di adeguamento igienico - funzionale e di nuova costruzione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

Il Regolamento urbanistico definisce la disciplina specifica nonché le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi elencati ai commi precedenti, onde garantire l'adozione della soluzione di minore impatto e il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.

Per tali zone, inoltre, il PUC prevede la riqualificazione e l'adeguamento della rete viaria esistente per renderla meglio funzionale al territorio agricolo; ai lati di tali tracciati è possibile, su iniziativa dei privati proprietari dei suoli e previa presentazione di dettagliato progetto al Comune, realizzare delle "*piazzole di sosta attrezzate*", organizzate sia per la vendita dei prodotti agricoli, sia con piccole strutture per lo sport all'aperto, sia come spazi per la sosta. Non sono in ogni caso prevedibili volumi di alcun tipo ne strutture precarie coperte; in sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico. La gestione e manutenzione di tali piazzole sarà a totale cura dei privati proponenti che provvederanno a dotarle, anche, di tutti gli elementi atti a garantire il rispetto dei requisiti igienico - ambientali (cestini portarifiuti, cassonetti per la raccolta differenziata, fontanine, etc.).

In tali zone, infine, è vietata la realizzazione di impianti fotovoltaici a scopo produttivo; sono consentibili esclusivamente quegli impianti a servizio dell'alloggio e di voltaggio adeguato a fornire l'energia sufficiente all'azienda agricola.

### **art. 28.3 – Aree agricole di pregio della montagna**

Trattasi di ambiti di particolare interesse ambientale, caratterizzati da rilevante valore paesaggistico.

Negli Ambiti di tutela naturale della montagna il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare costituito prevalentemente da aree naturali, boscate e pascolive, e aree agricole di

dimensione contenuta articolate nelle zone collinari più basse; la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;

- la presenza diffusa di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

Per questi ambiti sono consentiti usi forestali, boschivi, agricoli, zootecnici, agrituristici ed escursionistici. Si ritengono ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- interventi di rimboschimento, ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale;
- interventi di riconversione dei castagneti cedui selvatici in castagneti fruttiferi;
- movimenti di terra, entro un'altezza massima di sbancamento o riempimento pari a 2 ml, esclusivamente se finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e/o alla gestione selvicolturale;
- interventi di installazione temporanea di strutture per il taglio, il trasporto e la prima lavorazione del legname, limitatamente al periodo di autorizzazione al taglio e/o alla coltivazione del bosco;
- attività agricole, con esclusione di serre ed impiego intensivo di fertilizzanti chimici e fitofarmaci;
- interventi in area agricola orientati al mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;
- adeguamento o ripristino dei sentieri pedonali esistenti (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata);
- la realizzazione – con esclusione dell'impiego di asfalti e bitumi – della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- localizzazione di nuovi percorsi pedonali di servizio, scientifici, didattici, escursionistici;

- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità di cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove, in ogni caso secondo le previsioni e le procedure indicate dai piani sovraordinati.

Gli Ambiti montani di tutela naturale costituiscono aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono dunque limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente.

In particolare sugli edifici esistenti legittimamente costruiti si ritengono ammissibili:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni) fatta eccezione per gli immobili da destinare a funzioni agrituristiche;
- per gli alloggi utilizzati per la conduzione diretta del fondo, da documentare con l'attestazione della qualifica di imprenditore e/o conduttore agricolo a titolo principale e non meramente professionale, adeguamento funzionale, una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, purché non si determinino interferenze negative piano - altimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
  - incremento massimo di superficie utile netta pari a 20,00 mq.

Sono ammissibili inoltre i seguenti interventi:

- la realizzazione di stalle, fienili e depositi per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - lotto minimo 10.000 mq;
  - indice di edificabilità fondiaria: 0,01 mc/mq;
  - altezza massima alla gronda: 5 ml;
  - distanza minima dai confini: 6 ml per fienili e depositi e 20 ml per stalle;
  - distanza minima da altri fabbricati: su proprietà diversa: 12 ml per fienili e depositi; 40 ml per stalle; sulla medesima proprietà: 10 ml;
  - distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;
  - la realizzazione di impianti zootecnici, nel rispetto dei seguenti parametri:
    - lotto minimo 10.000 mq;
    - indice di utilizzazione fondiaria: 0,04 mq/mq;
    - altezza massima alla gronda: 5 ml; - distanza minima dai confini: 20 ml;



- distanza minima da altri fabbricati: su proprietà diversa: 40 ml; sulla medesima proprietà: 10 ml;
- distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;
- la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri e delle norme specifiche del RUEC:
  - superficie utile massima: 15 mq;
  - altezza massima alla gronda: 3 ml;
  - obbligo di adeguamento per i depositi già esistenti entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Gli interventi di adeguamento igienico - funzionale e di nuova costruzione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

Il Regolamento urbanistico definisce la disciplina specifica nonché le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi elencati ai commi precedenti, onde garantire l'adozione della soluzione di minore impatto e il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.

In tali zone, infine, è vietata la realizzazione di impianti fotovoltaici a scopo produttivo; sono consentibili esclusivamente quegli impianti a servizio dell'alloggio e di voltaggio adeguato a fornire l'energia sufficiente all'azienda agricola.

Nelle aree montane del territorio comunale, compatibilmente con le caratteristiche morfologico-ambientali del territorio nonché con il regime vincolistico gravante sull'area specifica stessa ( Parco del Cilento, aree di interesse archeologico, vincolo idrogeologico, vincoli Autorità di Bacino, etc.), delle aree da attrezzare per attività sportive quali: "Parchi Avventura", "Percorsi Salute" (queste due tipologie di attività, in particolare, da prevedersi, preferibilmente, in connessione con la rete dei percorsi pedonali), "Piste per ciclo-cross". Tali interventi saranno subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo; è però facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora tali interventi non comportino significativi effetti urbanistici ed ambientali sul territorio in relazione alla esiguità ed alle caratteristiche delle trasformazioni previste, ricondurre le procedure al rilascio di permesso di costruire collegato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, all'interno del quale siano regolate le modalità di attuazione degli standard urbanistici e gli altri eventuali oneri a carico

del soggetto attuatore. In ogni caso, per tali interventi, non saranno consentibili volumetrie, a meno di piccoli capanni in legno, di dimensioni massime di mt. 3,00 x 3,00 x 3,000, opportunamente mimetizzati, a supporto delle attività da insediare (piccoli rifugi, locali ufficio-biglietteria, locali deposito, etc.).

**art. 29 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale con le caratteristiche dei manufatti precari**

L'installazione di serre è regolata dalla L.R. n. 8 del 25 marzo 1995 ed è consentita nei soli territori agricoli; è possibile la realizzazione di impianti serricoli, anche in aree non ricadenti nelle zone agricole, alle seguenti e concorrenti condizioni:

- che le stesse risultino, da almeno un decennio e documentalmente, destinate, ininterrottamente, ad attività agricola da parte di imprenditori agricoli, singoli o associati, purchè conducano i fondi agricoli in base ad un titolo legittimo, le società o le cooperative che abbiano beneficiato ( o siano nelle condizioni di poter beneficiare) di agevolazioni previste dalla legislazione a favore dell'imprenditoria giovanile, nonché da norme comunitarie, statali e regionali.

L'installazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole è consentita previa comunicazione al Comune nella quale devono risultare indicate:

- le esigenze produttive;
- superficie e dimensioni di ciascuna serra;
- materiali utilizzati;
- planimetria catastale in cui sia indicati i punti in cui sono previste le installazioni;
- data di rimozione nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le serre con copertura stagionale;

Tali serre dovranno essere realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, prescrizioni e indirizzi di cui alla L.R. 8/1995; per i lotti di superficie non inferiore a 3.000 mq, insieme con le serre è consentita anche la realizzazione di un chiosco interamente eseguito con strutture e finiture smontabili delle dimensioni massime di m 3 x 3 x 3 destinabile soltanto alla conservazione ed utilizzazione di strumenti e di moduli per la documentazione fiscale in caso di vendita diretta di prodotti agricoli e di un eventuale servizio igienico di tipo chimico, con esclusione di volumi di altra natura e funzione.

Sono considerati impianti serricoli quelle strutture idonee a determinare, con l'ausilio delle moderne tecnologie, condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture orto-frutto-floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità.

Gli impianti di cui al comma precedente costituiscono opere di miglioramento fondiario finalizzate all'elevazione dei redditi in agricoltura, alla salvaguardia dei livelli occupazionali, alla valorizzazione dell'impresa diretto-coltivatrice.

E' vietata la realizzazione di impianti aventi, al colmo, un'altezza superiore a mt. 6,00 ed una superficie complessiva (da sommarsi a quella delle superfici coperte di altri edifici residenziali o annessi agricoli presenti sullo stesso fondo) superiore al 50% di quella aziendale.

Non è consentita, comunque, la realizzazione di impianti serricoli in zone boscate soggette a vincolo forestale, in aree destinate dallo strumento urbanistico, adottato o approvato, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché ad altre opere pubbliche.

La realizzazione di impianti serricoli nelle aree soggette a vincoli (diretti o indiretti) imposti da leggi statali e regionali o da prescrizioni degli strumenti urbanistici a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, Archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, della sicurezza del traffico, è subordinata al previsto nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Nelle aree individuate negli elaborati del PUC quali "*Aree di tutela dell'insediamento storico e di elementi isolati di interesse storico ed archeologico*", è vietata la installazione di impianti serricoli.

Per quanto qui non specificato, si fa riferimento alla legislazione vigente ed a quanto più specificamente indicato nelle norme del RUEC.

### **art. 30 - Insediamenti produttivi agricoli**

Volumi adibiti ad attività di allevamento, trasformazione, conservazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli quali caseifici, cantine, frantoi, lavorazione legname da ardere con relativi servizi quali uffici etc., sono realizzabili all'interno del sistema della collina e della montagna attraverso la presentazione di Piano Urbanistico Attuativo e nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo 3.000 mq, indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,10 mc/mq, altezza massima 8 m; distanza minima dai confini: 5 m; distanza minima da altri fabbricati: 10 m; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Regolamento del Codice della Strada (DPR 16.12.1992 n. 495). È fatto inoltre obbligo di predisporre adeguate misure per la riduzione di rumori e polveri e idonei impianti per l'abbattimento dei fattori inquinanti nelle eventuali emissioni di gas, vapori o fumi, nonchè per il trattamento e la depurazione delle acque reflue. In particolare per gli allevamenti, dovranno essere osservate tutte le norme igienico sanitarie e di corretto smaltimento dei liquami.

## **CAPO IV – SISTEMA FUNZIONALE**

### **art. 31 – Disciplina del Sistema Funzionale**

In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi al Sistema Funzionale sono di seguito individuate le seguenti funzioni assimilabili alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68 :

- infrastrutture viarie
- servizi puntuali
- servizi a rete

#### **art. 31.1 – infrastrutture viarie**

##### **art. 31.1.1 - Obiettivi del Piano**

Per quanto riguarda il sistema delle infrastrutture viarie, gli obiettivi che il PUC persegue sono:

- Adeguamento della viabilità di interesse sovracomunale, finalizzato ad una migliore connessione tra il territorio comunale nel suo complesso (tessuti insediativi e produttivi, risorse ambientali e culturali, etc.) ed il sistema infrastrutturale principale..
- Adeguamento funzionale e razionalizzazione della viabilità comunale ed urbana finalizzata al miglioramento della mobilità.
- Potenziamento e sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale.

##### **art. 31.1.2 - Regole insediative - Criteri ed indirizzi**

Il sistema delle infrastrutture viarie comprende le componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale, in particolare:

- le infrastrutture per la mobilità (rete complessiva della viabilità comprensiva delle strade residenziali e delle piazze);
- le infrastrutture per l'organizzazione della sosta (parcheggi pubblici e privati);
- le infrastrutture a servizio dei pedoni (marciapiedi, spazi dedicati ed attrezzature utili alla segnalazione ed al superamento degli attraversamenti stradali e delle barriere architettoniche);
- le infrastrutture per la mobilità ciclistica (piste ciclabili urbane ed extraurbane, attrezzature utili alla segnalazione ed alla regolazione degli attraversamenti stradali).

Le componenti del sistema della mobilità e accessibilità sono classificate e disciplinate tenuto conto di quanto disposto anche dal PTR e dal PTCP.

Il PUC prevede la riqualificazione del sistema delle infrastrutture viarie attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, l'Amministrazione Comunale promuoverà, attraverso le previsioni del PUC e la predisposizione di specifici piani di settore, il potenziamento del trasporto pubblico e dei sistemi alternativi della mobilità privata quali piste ciclabili e pedonali. In tal senso, in sede di progettazione delle nuove infrastrutture viarie previste dal PUC sarà opportuno prevedere la realizzazione di specifici corridoi per la mobilità pubblica e ciclopedonale. La realizzazione di nuovi tratti stradali (puntualmente indicati negli elaborati grafici) , nel PUC è stata valutata nel quadro di un piano complessivo di riorganizzazione della mobilità urbana e territoriale, anche collegata alla riqualificazione funzionale ed ambientale della viabilità storica.

Il PUC, in attuazione degli indirizzi programmatici forniti dall'Amministrazione Comunale e nel rispetto di quanto contenuto nel PTR e nel PTCP, individua nei propri elaborati i tracciati infrastrutturali e le opere di servizio alla mobilità di cui è prevista l'attuazione nel decennio di validità del PUC stesso in base agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il PUC recepisce gli interventi programmati dal PTR e dal PTCP.

#### **art. 31.1.3 - Disciplina degli interventi**

All'interno di tali sistemi, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche e funzionali è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Tutti gli interventi che disciplinano la mobilità nelle diverse componenti modali (motorizzata, ciclabile, pedonale, trasporto pubblico, ecc.) devono essere attuati nell'ambito degli specifici Piani di Settore previsti dalla normativa vigente (Piano Generale del Traffico Urbano, Piano Urbano Parcheggi, etc.).

- Viabilità esistente: L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, definisce, attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli strumenti urbanistici per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto

tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse. Gli interventi sulla viabilità esistente, consistono in:

- *Interventi sulle strade extraurbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di modesta entità (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, fermo restando la sezione della carreggiata stradale) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
- *Interventi sulle strade urbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione da definire nell'ambito del Piano Urbano del traffico e dei relativi Piani di Dettaglio.

Viabilità di programma: Il PUC individua i nuovi tracciati viari da realizzare in attuazione degli obiettivi, verificandone la rispondenza alle caratteristiche funzionali richiesta dalla normativa nazionale e regionale vigente per la tipologia stradale di appartenenza, e promuovendo, ove necessario, specifici accordi con gli Enti interessati per la loro realizzazione. In sede di progettazione delle nuove viabilità dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale con opere a verde.

Percorsi pedonali e ciclabili: il PUC individua i tracciati stradali compatibili ad accogliere percorsi pedonali e ciclabili di progetto; percorsi, questi, opportunamente integrati con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di PUC con particolare riferimento a quanto contenuto nelle schede di dettaglio allegate alla presente normativa. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico.

L'Amministrazione Comunale predispone, attraverso la redazione di uno specifico piano di settore, un programma complessivo di abbattimento delle barriere architettoniche che caratterizzano gli spazi pedonali, nell'ottica di garantire la piena accessibilità ai servizi territoriali e urbani. Congiuntamente alla realizzazione delle piste ciclabili, l'Amministrazione Comunale dovrà inoltre provvedere alla installazione delle opere e/o delle segnalazioni necessarie per il superamento di particolari ostacoli.

Opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del PUC - In coerenza con il disposto della L.R. 16/2004, il PUC individua, con specifica simbologia, le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare complessivamente per attuare le previsioni del PUC e, prioritariamente, quelle individuate come

fattibili per i primi tre anni successivi alla approvazione del PUC (Atti di Programmazione degli Interventi), ai sensi della L.R. 16/2004.

Parcheeggi pubblici e privati: il PUC individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Di tale sistema costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di PUC, ma indicati nelle schede norma.

La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di PUC, con particolare riferimento a quanto contenuto nelle schede norma allegate alla presente normativa. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale con opere a verde.

Impianti di distribuzione di carburante: Le presenti norme, in attuazione di quanto disposto dalla legislazione nazionale e regionale vigente per il settore ed al successivo Regolamento di Attuazione, disciplinano i criteri, i requisiti e le caratteristiche degli impianti di distribuzione dei carburanti e delle aree sulle quali possono essere installati.

In relazione alla loro funzione di servizio alla mobilità, gli impianti di distribuzione carburanti sono servizi a carattere privato di interesse generale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 del D.Lgs n. 285/1992 (C.d.S.), gli impianti per l'erogazione di carburanti sono pertinenze delle strade.

I vari tipi di impianto costituenti la rete sono convenzionalmente così classificati:

- *Stazione di servizio*: impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi e comprendente locali per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi all'autoveicolo; nonché fornita di servizi igienici ed eventualmente di altri servizi accessori per l'automobilista, ivi compreso le attività economiche accessorie ed integrative di cui alla L.R. 27/94;
- *Stazione di rifornimento*: costituita da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi che dispone, oltre che di servizi igienici, anche di attrezzature per servizi accessori vari, esclusi locali per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi all'autoveicolo;
- *Chiosco*: costituito da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi, nonché da un locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti e accessori per autoveicoli; oltre che ai servizi igienici.



Relativamente agli impianti esistenti, in relazione alla loro collocazione all'interno di tessuti abitati, sono ammessi interventi di ampliamento e/o potenziamento dell'attività, secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente. E' inoltre prescritta l'adozione di tutte le misure necessarie per eliminare e/o minimizzare gli effetti di inquinamento acustico, atmosferico, visivo, di sicurezza della circolazione. L'Amministrazione Comunale, con specifici atti, dovrà garantire il monitoraggio periodico per la verifica dei gradi di inquinamento.

L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto delle prescrizioni fiscali e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, stradale e di tutela dei beni storici, artistici ed ambientali, è consentita in tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree aventi le caratteristiche appresso riportate:

- aree a prevalente destinazione residenziale;
- in corrispondenza o in prossimità di edifici ed aree tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e succ. mod., o comunque in posizione tale da impedire la visuale anche parziale di beni d'interesse storico-artistico-architettonico e paesaggistico e/o di costituire interferenza con ambiti, edifici e aggregati di particolare pregio ambientale e/o storico-testimoniale individuati dal Piano.

La domanda d'Autorizzazione, da inoltrarsi agli uffici competenti del Comune ai sensi della vigente normativa deve contenere:

- tutti gli elaborati grafici necessari per il rilascio del permesso di Costruire, relativi agli interventi edilizi e alle pensiline;
- le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare attenzione per il suolo, il sottosuolo, le acque superficiali e sotterranee, gli impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore e le misure previste per eliminare eventuali condizioni negative sull'ambiente;
- adeguata relazione, che costituisce parte integrale e sostanziale degli elaborati di progetto, in cui sarà contenuta l'analisi approfondita della compatibilità ambientale e delle caratteristiche idrogeologiche ed idrochimiche del terreno interessato dall'intervento.

Gli interventi edilizi necessari alla installazione degli impianti e delle strutture annesse dovranno rispettare le leggi vigenti e le seguenti limitazioni:

- l'area interessata dall'impianto, stazione di servizio o di rifornimento, dovrà prevedere una superficie a verde pari almeno al 25% della superficie totale, le siepi e le alberature d'alto fusto devono essere scelte tra le specie autoctone;

- negli spazi esterni devono essere pavimentate o asfaltate esclusivamente le aree destinate ai percorsi ed alla sosta dei veicoli, nelle altre parti sono consentite pavimentazioni in manufatti prefabbricati alveolari con inserimento di terreno vegetale inerbito;
- la superficie occupata da manufatti edilizi e pensiline non dovrà essere superiore al 30% della superficie totale;
- la superficie utile massima per gli edifici, per le stazioni di rifornimento e per le stazioni di servizio sarà quella prescritta nelle leggi regionali e nazionali vigenti per il settore.

In sede di progettazione e successiva realizzazione dell'impianto, ed in relazione alle sue dimensioni, dovranno essere previste soluzioni di mitigazione dell'impatto visivo sul contesto preesistente, quali barriere di verde e verifiche cromatiche; le insegne e la cartellonistica dovranno correttamente inserirsi nel contesto urbanistico ed ambientale.

Gli impianti di distribuzione corredati d'autolavaggio dovranno prevedere sistemi di approvvigionamento idrico autonomo e di corrispondente impianto di smaltimento a norma di Legge.

Fermo restando il titolare della Autorizzazione ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 11.02.1998 n° 32, le strutture per lavaggio e minuto mantenimento dei veicoli a motore, nonché fornitura di servizi igienici e generi di conforto alla persona, quali punti di ristoro, bar ecc., possono essere gestite da persone giuridiche diverse dal titolare stesso.

L'autorizzazione è rilasciata a condizione che, in caso di chiusura dell'impianto, sostituzione di serbatoi e delle reti di erogazione, sia fatto obbligo di provvedere alla bonifica del sito secondo uno specifico progetto sulla base delle normative vigenti in materia, per la verifica del mantenimento delle condizioni di integrità dell'ambiente fisico, con particolare attenzione per il suolo, il sottosuolo, le acque superficiali e le acque sotterranee.

E' fatto obbligo agli impianti di distribuzione carburanti esistenti sul territorio comunale, dichiarati compatibili, in caso di dismissione o sostituzione dei serbatoi e delle reti di erogazione, di attenersi alle disposizioni di cui al punto precedente (obbligo di bonifica).

#### **art. 31.1.4 - Condizioni alla trasformazione**

Gli interventi che comportano realizzazione di nuove infrastrutture e/o potenziamento di quelle esistenti sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle

acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

## **art. 32 – Il sistema dei servizi puntuali**

### **art. 32.1 - Obiettivi del Piano**

Per quanto riguarda i servizi puntuali, gli obiettivi che il PUC persegue sono:

- Riequilibrio, adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive (a scala urbana);
- Valorizzazione del Capoluogo come polo qualificato di servizi a scala urbana e territoriale;
- Potenziamento e razionalizzazione dei servizi scolastici;
- Realizzazione di una piccola area mercatale con connesse funzioni direzionali e di servizio correlate con i centri di ricerca e di produzione agricola di eccellenza presenti nell'area del Parco del Cilento, prevista nel Piano di Zona di Ciceglie:
- Realizzazione di un parco naturalistico sportivo, nei pressi del fiume Tanagro, connesso, tra l'altro ad una serie di manufatti (mulini, canali di immissione ed emissione, etc.), costituenti un interessante patrimonio storico documentario;
- Realizzazione del Parco archeologico a monte della frazione Mattina.
- Individuazione, in aree strategiche rispetto, sia al sistema relazionale comunale ed intercomunale, sia alle potenzialità di sviluppo/riqualificazione dei tessuti insediativi, di aree destinate ad attività terziarie, direzionali e commerciali.

### **art. 32.2 - Regole insediative - Criteri e indirizzi**

Il sistema funzionale dei servizi puntuali comprende i servizi pubblici e di interesse pubblico, i servizi scolastici, i centri culturali e religiosi, le componenti del sistema del verde. Ad esse si aggiungono le aree non costruite le quali, per la loro destinazione ad usi ricreativi e di servizio alla residenza, costituiscono componente fondamentale per la riqualificazione degli insediamenti urbani e la dotazione di standard urbanistici.

Gli elaborati di PUC individuano con specifica simbologia le principali strutture pubbliche, religiose e di interesse pubblico; le strutture sociali e sanitarie, i servizi scolastici, le attrezzature culturali e per il tempo libero. Il PUC individua inoltre, quali funzioni di interesse generale, l'area mercatale, il parco naturalistico sportivo e gli impianti tecnologici e di servizio. Tali strutture pubbliche, mentre nella componente strutturale vengono semplicemente dimensionate, nella componente programmatica, vengono specificamente perimetrate ed assoggettate al relativo regime d'uso.

Il PUC precisa le norme di dettaglio per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale, indicandone i requisiti, le caratteristiche tipologiche, dimensionali e le procedure di attuazione.

Le componenti del sistema del verde costituiscono un elemento fondamentale per la riqualificazione degli insediamenti. Esse comprendono: a) il verde urbano, costituito dall'insieme delle componenti vegetali interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana, siano esse pubbliche o private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e sono indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività dell'uomo; c) il verde attrezzato, costituito dalle aree adibite a verde pubblico dotate di infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero, allestimenti fissi per spettacoli all'aperto ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto, infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco. Il PUC precisa i requisiti, le tipologie e le disposizioni normative per la integrazione funzionale del sistema del verde al tessuto urbano.

Il PUC prevede il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete territoriale di aree attrezzate a funzione ecologica connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili, preservandone il ruolo di spazio interposto tra il territorio urbanizzato e quello rurale, nonché disciplinandone l'impiego al fine di incrementare la qualità del tessuto insediativo esistente.

Area Mercatale: Il PUC individua la funzione specialistica di area mercatale con connesse funzioni direzionali e di servizio, quale elemento fondamentale nel processo di riorganizzazione urbana e territoriale del territorio comunale. L'area prevista per tale funzione, al centro dell'insediamento di Ciceglie e, quindi, in un'area strategica al fine della riconnessione tra lo stesso insediamento di Ciceglie (ovviamente una volta concluso il suo processo di completamento) ed il resto del tessuto urbano, potrebbe confermare e rafforzare il ruolo del Comune di Auletta quale centro dei servizi di questa parte dell'area del Parco del Cilento. I parametri dimensionali ed urbanistici relativi a tale area mercatale, sono già contenuti negli elaborati e nelle norme del vigente Piano di Zona.

Aree destinate ad attività terziarie, direzionali e commerciali: Il PUC, all'interno di alcuni dei comparti di trasformazione individuati, prevede le specifiche funzioni specialistiche di terziario e commercio, definendone i parametri urbanistici e dimensionali (vedesi schede norma allegate).

Nelle aree così come individuate negli elaborati grafici, in attesa dell'avvio del complessivo processo di riqualificazione urbanistica e funzionale previsto dal Piano e dai relativi atti di programmazione degli interventi, vige la disciplina delle aree agricole, con esclusione della

possibilità di realizzare nuovi interventi edilizi, servizi ed infrastrutture se non previsti da specifici atti dell'Amministrazione Comunale.

### **art. 32.3 - Disciplina degli interventi**

Negli ambiti di trasformazione sono consentiti interventi di iniziativa pubblica nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto degli indirizzi e dei parametri stabiliti dal PUC. La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Le zone per servizi ed attrezzature di interesse generale sono articolate in:

- a) Aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- b) Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata;
- c) Aree destinate a verde di tutela dei tessuti edificati;
- d) Aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie, religiose);
- e) Aree per Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale;
- f) Aree disponibili per la dotazione di standard a servizio delle attività produttive.

Le Aree destinate a verde pubblico attrezzato comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del PUC si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti. In tali zone sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti, chioschi, gazebo, edicole, ecc.). Relativamente a tali manufatti, il progetto pubblico avrà cura di utilizzare materiali ecocompatibili e coerenti con il contesto ambientale e conterrà precisi dati dimensionali circa i manufatti stessi.

Nelle Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del PUC si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo; è però facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora tali interventi non comportino significativi effetti urbanistici ed ambientali sul territorio in relazione alla esiguità ed alle caratteristiche delle trasformazioni previste, ricondurre le procedure al rilascio di permesso di costruire collegato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ove siano regolate le

modalità di attuazione degli standard urbanistici e gli altri eventuali oneri a carico del soggetto attuatore.

Aree agricole intercluse all'edificato: trattasi di aree libere all'interno di aree già urbanizzate o prossime a quelle di trasformazione; tali aree hanno il compito di equilibrare, dal punto di vista ecologico, le aree urbanizzate. All'interno di tali aree, che possono conservare la loro destinazione agricola, sarà possibile realizzare esclusivamente eventuali "percorsi salute", piste ciclabili, percorsi pedonali di connessione tra i differenti tessuti.

Nelle Aree per servizi pubblici di interesse generale (attrezzature secondarie) le previsioni del PUC si attuano attraverso progetti promossi dall'Amministrazione Comunale e/o da Enti istituzionalmente competenti nel rispetto delle indicazioni di PUC.

Per gli edifici individuati dal PUC come oggetto di tutela e salvaguardia in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza. In generale, gli interventi su edifici pubblici esistenti dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'organismo edilizio. Per i fabbricati esistenti non destinati a servizi pubblici di interesse generale sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria, purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio.

Le Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, servizi di interesse collettivo. All'interno di tali zone possono essere previste anche attività commerciali e direzionali purché integrate e complementari all'attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore.

In dette zone le previsioni del PUC si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata. Il PUC individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Urbanistici Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede specifiche allegate.

Le aree per Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale comprendono le aree per impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ecc. In tali zone il PUC si attua per intervento pubblico diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi.

## **art. 33 – Il sistema dei servizi a rete**

### **art. 33.1 Obiettivi del Piano**

Relativamente ai servizi puntuali, gli obiettivi che il PUC persegue sono:

- Riequilibrio, adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive (a scala urbana).

#### Criteri e indirizzi

1. Opere di urbanizzazione e infrastrutture di interesse pubblico: la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di interesse pubblico dovrà essere rivolta alla riqualificazione dell'esistente, nell'ambito delle prescrizioni e degli indirizzi dello strumento urbanistico. Il potenziamento e la riorganizzazione delle reti infrastrutturali dovrà avvenire in coerenza alle previsioni del PUC stabilendo unitarietà tra servizi a rete e nuove previsioni di Piano.
2. Gli interventi collegati a comparti urbanistici attuativi individuati dal PUC sono subordinati alla verifica dell'adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi a rete esistenti, ed alla loro possibilità di soddisfacimento del carico insediativo previsto.

#### Disciplina degli interventi

3. In tali ambiti sono consentiti interventi di iniziativa pubblica nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto degli indirizzi e dei parametri stabiliti dal PUC.
4. Ove i servizi di urbanizzazione siano attuati congiuntamente alla realizzazione di comparti edificatori, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Nella realizzazione degli interventi convenzionati, le opere di urbanizzazione devono essere eseguite, almeno per la prima fase, preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.

#### Condizioni alla trasformazione

Gli interventi di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture a rete sono connessi all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

## CAPO V – INVARIANTI STRUTTURALI E ZONE DI TUTELA

### art. 34 - Invarianti Strutturali

Il Piano, in relazione alle analisi del Quadro Conoscitivo ed agli obiettivi di governo del territorio, individua all'interno di ciascun Sistema le **Invarianti Strutturali di tutela**, corrispondenti a elementi territoriali areali e puntuali di valore culturale, ambientale, funzionale da tutelare per le generazioni presenti e future e per l'equilibrio ambientale del territorio

Per gli elementi classificati come Invarianti dal Piano, valgono, oltre le norme e le prescrizioni elencate negli articoli precedenti, le seguenti disposizioni-specificazioni:

- Per i componenti del reticolo idraulico principale (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo) non sono ammesse alterazioni del tracciato, la copertura e/o l'artificializzazione dell'alveo e/o delle sponde, in considerazione del loro ruolo fondamentale per il mantenimento degli equilibri ambientali e dell'assetto idraulico del territorio. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico o di messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi.
- Per l'edilizia monumentale (Palazzi, chiese, etc), anche qualora ad oggi non notificata ai sensi del D.Lgs 42/2004, delle vigenti leggi Nazionali e Regionali, non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione di precedenti disposizioni legislative (L.10/79, L.R. 26/02), gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli del restauro scientifico. A tale elenco di Invarianti del Sistema Insediativo, l'elaborazione di dettaglio in fase di PUC potrà eventualmente aggiungere quegli edifici, complessi ed aree ritenute significative per valore storico, culturale, architettonico e/o tipologico. Questi edifici dovranno essere assimilati alle Invarianti Strutturali e sottoposti alla categoria della conservazione.
- Per le aree di interesse archeologico sono consentite unicamente le trasformazioni e le utilizzazioni volte alla tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici, che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. Per tali aree gli interventi di trasformazione potranno avvenire nel rispetto di quanto descritto nel successivo art. 41 "Aree Archeologiche".
- Per il nucleo storico di antica formazione (la parte sulla rupe del Capoluogo) si prescrive la tutela e la valorizzazione della risorsa. Il PUC precisa le modalità di tutela attraverso le presenti norme, nonché in riferimento agli specifici strumenti di dettaglio già approvati



dall'Amministrazione Comunale (Piano del Colore, Piano di Recupero, progetto del Parco Urbano a Ruderì).

Per tali aree vige la disciplina prevista per la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dalle disposizioni di cui al presente articolo.

### **art. 35 - Aree di rispetto e vincolo**

Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità: fasce di rispetto cimiteriali, profonde 100 m dal muro di cinta del cimitero; fasce di rispetto stradali secondo le norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione; fasce di rispetto fluviale; fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione, profonde da 10 a 28 m dalla proiezione al suolo del cavo più esterno da ogni lato a norma dell'art.5 del D.P.C.M. 23.4.1992. Nell'ambito della fascia di tutela lungo i corsi d'acqua di cui al D.L.vo 42/04 (vincolo paesaggistico) è obbligatorio il preventivo rilascio di nulla osta secondo norme e procedure di cui al citato D.L.vo 42/04.

Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente PUC. Per tali aree vige la disciplina prevista per la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.

Negli elaborati grafici del Piano è riportato il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati che interessano il territorio comunale; tale rappresentazione ha comunque valore indicativo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi.

Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.

Il PUC individua aree interne ed esterne ai tessuti edificati con funzione di rispetto ambientale, paesaggistico. Il PUC assume tali ambiti quali Invarianti Strutturali con specifica disciplina. Al loro interno queste aree potranno essere programmate per servizi quali parchi urbani, aree a verde, servizi di interesse generale anche a carattere privato, interventi di riqualificazione della mobilità.

La realizzazione degli interventi dovrà essere accompagnata da opportuni interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica.

Le “aree agricole intercluse all’edificato” sono da intendersi quali ambiti integrativi e complementari degli insediamenti esistenti, aventi prevalente funzione di connessione ambientale nonché disponibili per la futura ed eventuale localizzazione di standard, infrastrutture e servizi mediante specifica variante al PUC. In tali aree, in ragione del loro residuo carattere rurale, vige la disciplina del territorio rurale di cui **all’art. ....** e segg. delle presenti norme, con esclusione della possibilità di edificazione a fini agricoli.

I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate nelle tavole grafiche allegate alle presenti Norme.

#### **art. 36 – Aree boscate ed altri elementi a prevalente naturalità**

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

- aree forestali, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: boschi di caducifoglie mesofile e xerofile; boschi sempreverdi; gariga e macchia bassa;
- prati e pascoli;
- elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
- sorgenti e/o pozzi utilizzati a fini idropotabili.

In tali ambiti sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti. Sono ammessi inoltre gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alle leggi regionali vigenti.

### **art. 37 – Riserva Naturale Regionale del Fiume Sele-Tanagro**

Comprende le aree ricadenti nella Riserva regionale idrografica del bacino del Sele-Tanagro.

Gli obiettivi progettuali prioritari del PUC sono:

- tutelare e conservare le caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche del territorio della riserva naturale, in funzione dell'uso sociale di tali valori;
- promuovere ed organizzare la fruizione turistica a fini ricreativi, didattici, scientifici e culturali;
- tutelare e valorizzare le specie faunistiche presenti nel territorio.

Le trasformazioni ammissibili nelle aree della riserva regionale sono definite e disciplinate dal relativo Piano vigente.

### **art. 38 – Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano**

Comprende le aree collinari e montane interessate da formazioni boschive e/o a pascolo comprese nel Parco Nazionale.

Gli obiettivi progettuali prioritari del PUC in coerenza con le Norme del Regolamento del Parco sono:

- tutelare e conservare le caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche del territorio del parco, in funzione dell'uso sociale di tali valori;
- promuovere ed organizzare la fruizione turistica a fini ricreativi, didattici, scientifici e culturali;
- tutelare e valorizzare le specie faunistiche presenti nel territorio.

Nelle aree di cui al presente comma, le disposizioni di piani e regolamenti approvati in base alle pertinenti disposizioni di legge, prevalgono sulle disposizioni del PUC.

### **art. 39 – Siti di Interesse Comunitario (SIC)**

Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate al livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

Nel territorio di Auletta è presente un Sito di Interesse Comunitario, riportato negli elaborati grafici di analisi nonché negli elaborati della Valutazione di Incidenza e della VAS; per le aree ricadenti nel perimetro del Sic valgono le norme dettate dalle Leggi e dai Regolamenti Regionali.

#### **art. 40 - Corsi d'acqua e relative fasce fluviali**

Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità. In tale ambito si prevedono interventi orientati alla tutela e la valorizzazione ambientale- ecologica con riferimento alla naturalità delle sponde, alla conservazione e accrescimento della vegetazione ripariale.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, a norma della legge regionale n. 14/1982 non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione senza incremento di volume degli edifici eventualmente esistenti.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, eventuali edifici rurali di cui venga documentata la stabile utilizzazione per la conduzione del fondo agricolo da parte di proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, imprenditori agricoli a titolo principale, coloni, affittuari o mezzadri possono essere oggetto di un adeguamento igienico-funzionale una tantum con un incremento di volume nella misura del 10% di quello preesistente, da ubicare sul lato opposto rispetto al corso d'acqua e da destinare esclusivamente a sistemazioni igieniche o tecniche.

#### **art. 41 - Aree archeologiche**

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

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

Negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza archeologica i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.

Solo sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria la comunicazione alla Soprintendenza.

I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria; sono fatti salvi eventuali scostamenti dai tracciati come indicati nelle tavole del PUC, motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.

Laddove i tracciati storici coincidono con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:

- muretti di contenimento;
- tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
- filari e altre sistemazioni vegetali.

## TITOLO IV – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

### CAPO I – FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

#### **art. 42 - Attitudine alla trasformazione dei suoli**

##### *Prescrizioni generali*

Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Carte e negli studi geologici, allegati come parte integrante e sostanziale al presente PUC. Per gli interventi da attuarsi con Piani Urbanistici Attuativi, che producono nuovo impegno di suolo e carico urbanistico, deve essere sviluppata la Valutazione Ambientale secondo la normativa vigente in materia.

I nuovi interventi sul territorio dovranno essere accompagnati, in ottemperanza delle normative vigenti, da appositi studi geologico-tecnici che analizzano l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico ed idrogeologico in cui si inseriscono, nonché forniscano indicazioni specifiche sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

3. In generale, gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo del presente Strumento Urbanistico.

#### **art. 43 – Condizioni alle trasformazioni**

Le norme di cui ai successivi commi definiscono condizioni alle trasformazioni del territorio comunale. Dove non diversamente specificato la validità è da intendersi su tutto il territorio comunale.

Per le nuove costruzioni e per le trasformazioni urbanistiche dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive economicamente convenienti per il risparmio idrico e per la predisposizione alla depurazione.

L' aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento, qualora non vengano realizzate forme di compensazione in grado di mitigare l'incremento dei consumi idrici.

Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che non vadano ad aggravare il deficit depurativo esistente.

Le nuove trasformazioni dovranno prevedere sistemi di smaltimento dei reflui mediante allacciamento agli impianti di depurazione esistenti o di progetto. Dove tale allacciamento non sia possibile si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento, favorendo, laddove realizzabile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

Le nuove trasformazioni dovranno comprendere la realizzazione di sistemi di smaltimento dei reflui tali da permettere, dove possibile, l'allacciamento al nuovo collettore previsto.

Gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico. (area PIP).

Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che vengano adeguati dimensionalmente gli impianti di depurazione esistenti o che siano adottate misure che risolvano il problema depurativo dei singoli interventi.

Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico - ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.

Le nuove trasformazioni dovranno prevedere, laddove possibile, l'individuazione di misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, mettendo in atto:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- il riutilizzo delle acque meteoriche;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
- l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato,

Per le nuove trasformazioni sarà opportuno prevedere, in fase di progettazione, la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine tra la proprietà privata e pubblica e prevedere il

punto di conferimento degli scarichi fognari. Questo al fine di evitare di manomettere le strade già asfaltate.

Le nuove trasformazioni dovranno prevedere reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) disconnesse in quanto possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno potrebbero causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete urbana.

In fase di progettazione di nuove trasformazioni dovranno essere verificate le presenze di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico al fine di prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio delle nuove costruzioni.

Al fine di favorire il più possibile la raccolta differenziata, per ogni intervento di riqualificazione e per ogni Piano Attuativo, dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico previsto; laddove siano già presenti, le isole ecologiche dovranno essere adeguate in proporzione al nuovo carico urbanistico dell'area.

Per ogni intervento di riqualificazione e per ogni Piano Attuativo, laddove non siano già presenti isole ecologiche e non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Per ogni intervento di riqualificazione e per ogni Piano Attuativo, l'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

Per ogni nuova trasformazione, dovrà essere predisposta nell'area una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata.

Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili. Tali interventi, relativamente ai comparti di trasformazione, dovranno prevedere le superfici permeabili indicate nelle schede di dettaglio allegate.



Ogni nuova trasformazione che avverrà all'interno di aree con maggior rischio di esondazione ed allagamenti dovrà essere subordinata alle opportune verifiche idrogeologiche indicate dagli specifici studi di supporto alla pianificazione urbanistica.

Le trasformazioni previste dal PUC che avverranno all'interno di aree a maggior rischio di frane, sono subordinate alle opportune indagini geomorfologiche, indicate dagli specifici studi di supporto alla pianificazione urbanistica.

Qualora le nuove trasformazioni interessino porzioni di suolo limitrofe a scarichi abusivi di rifiuti e/o ad altre fonti veicolo di contaminazione del suolo, sottosuolo e risorse idriche, la realizzazione degli interventi previsti dovrà essere subordinata alla bonifica di tali siti.

Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle recenti disposizioni, comunitarie e regionali, in materia di energia, di risparmio energetico ed inquinamento luminoso. In particolare per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche si dovrebbe ricorrere alla installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'elevato consumo energetico in termini di incremento annuo e le norme in materia energetica rendono necessaria una serie di misure di mitigazione per le trasformazioni previste dal PUC, quali:

1. nelle aree interessate da trasformazioni urbanistiche, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.
2. I nuovi edifici e le ristrutturazioni urbanistiche dovranno prevedere l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento degli edifici.
3. Dovranno essere predisposte campagne di informazione per la sensibilizzazione della popolazione residente nei riguardi del risparmio energetico.
4. I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.

## TITOLO V - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

### **art. 44 – Norme**

Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni del presente titolo si applicano entro il periodo di validità degli Atti di programmazione degli interventi stabilito dal comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 16/2004.

### **art. 45 – Ambiti di intervento**

Negli elaborati grafici e nelle schede-norma sono indicati con una specifica sigla gli Ambiti la cui trasformazione può avvenire esclusivamente attraverso piani attuativi.

Nelle schede-norma relative a ciascuno degli ambiti, sono contenute le prescrizioni ed i parametri urbanistico edilizi per le trasformazioni attuabili.

Le trasformazioni ammesse negli ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito nelle Norme del PUC, anche se non specificamente richiamate nelle Schede.

I piani attuativi possono:

- precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- precisare i tracciati viari;
- modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
- articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.

### **art. 46 – Disciplina della perequazione**

Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle Schede-Norma sono

unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.

**art. 47 – Efficacia**

Il PUC entra in vigore e acquista efficacia a tempo indeterminato decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso da parte della Provincia.